

# Holandsveien

2 990 000–3 490 000 kr 66–67,5 m<sup>2</sup>

1 solgt! 20 nye 3- og 4-roms selveierleiligheter med mange tilvalgsmuligheter. Landlige omgivelser - nærhet til byen.



Eiendomsmegler / Partner

**Raymond Bøhn**

99 00 07 17 | [raymond.bohn@krogsveen.no](mailto:raymond.bohn@krogsveen.no)

Ansvarlig megler: Raymond Bøhn

**Prisantydning** 2 990 000–3 490 000 kr

Omkostninger 34 750 kr

Totalpris 3 024 750–3 524 750 kr

Rom 3–4 rom

Areal 66–67,5 m<sup>2</sup>

Type Nybygg leilighet

Eierform Eierseksjon

## Kort om prosjektet

Velg din favoritt blant 20 nye og arealeffektive tre- og fire-roms leiligheter ved skogkanten i Greåkerdalen - 10 min. unna sentrum.

Er du tidlig ute, kan du selv være med på å påvirke farge- og materialvalg på de innvendige overflatene, utstyrsnivå på kjøkken og bad samt installasjoner som gulvvarme og peis - med mer.

Leilighetene bygges etter gjeldende teknisk standard og får i tillegg tidsaktuelle overflater og innredninger. Både kjøkken og bad leveres med innredninger fra kvalitetsprodusenten Strai, kjøkken med integrerte hvitevarer. Leilighetene som inngår i andre etasje får ekstra stor innvendig høyde og i tillegg balkong på to sider. Leilighetene i første etasje leveres med en liten tilhørende hage og terrasse orientert i sydlig retning.

Opplev gledene ved å bo i et helt nytt hjem med moderne kvaliteter og bekvemmelig standard. I Holandsveien bor du samtidig tilbaketrukket i landlige omgivelser og et nyetablert, familievennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk.

## Innhold og byggemåte

### Eiendommen

Holandsveien, 1718 GREÅKER

Kommunenummer 3105, gårdsnummer 2078, bruksnummer 453, ideell andel 1/1

### Konstruksjon

Grunnmur, etasjeskiller mv.

Bygget er sålefundamentert / direktefundamentert med gulv på grunn. Skillevegger mellom leilighetene oppføres med dobbelt bindingsverk i tre, med avskilt stender.

### Yttervegger

Yttervegger oppføres som isolerte bindingsverksvegger av tre.

### Etasjeskiller/himlinger

Etasjeskille blir bygget av tre bjelkelag, full isolert. Kledd med nedforet gips på undersiden og limet sponplater på bjelkelag i andreetasjen.

### Isolasjon

Isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Huset leveres med ekstra vegg slik at leilighetene blir mer energieffektive.

Ytterveggen har 265 mm isolasjon og utvendig fasadeplate på 50 mm. Basert på dette får veggen en U-verdi på 0,14 som er vesentlig lavere enn kravene i Tek 17 på 0,18. Basert på U-verdiberegninger vil dette gi ca. 5 % energibesparelse for kundene.

#### Fasader

Utvendig kledd med trekledning som er grunnet og med ett strøk maling/beis.

#### Yttertak

Yttertak med selvbærende takstoler, tekket med sveisebelegg.

#### Balkonger/terrasser/uteplasser

Leilighetene i 1. etasje vil få markterrasse på 6 m<sup>2</sup>, og dersom kunden ønsker større terrasse er dette et tilvalg. Leilighetene i 2. etasje vil få egen balkong ifølge tegning. Balkong i 2. etasje blir levert med glassrekkeverk. Alle terrassegulv av impregnerte bord.

#### Ventilasjon

Alle boligene leveres med balansert ventilasjon fra Flexit. Avtrekk skjer fra bad og kjøkken.

#### Sanitær

Sanitærinstallasjoner

Skjulte vann- og avløpsrør. Det blir montert vannstopperventil i kjøkkenskap.

Utstyr i henhold til plantegning:

- Vegghengt wc komplett med sete og lokk.
- Ett-greps servantbatteri på baderom.
- 90x90cm leddet, veggmonterte, dusjdører i krom og herdet glass. Dusjbatteri m/termostat og dusjgarnityr.
- Ettgreps kjøkkenbatteri, separat kobling for oppvaskmaskin.
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin på bad.

#### Vann/avløp

Sameiet vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. Det opparbeides veier og adkomst i henhold til godkjent reguleringsplan og utomhusplan. Plassering av «rør i rør» koblingsskap til den enkelte leilighet bestemmes av utbygger.

#### Brannsikring

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. Det leveres røykvarslere i henhold til kravene i TEK17.

#### Dører og vinduer

Ytterdør med vinduer og karm komplett med vridere og låskasse, leveres i standard farge hvit.

Skyvedør til terrasse er isolert med 3 lags energiglass og leveres i standard farge hvit utvendig og innvendig.

Vinduer har 3 lags energiglass og leveres i standard farge hvit utvendig og innvendig.

Alle vinduer tilfredsstiller krav til varme- og lydgjennomgang.

Det tas forbehold om justeringer i prosjektets vindusareal og vindusplassering dersom det er nødvendig for å tilfredsstille eventuelle krav til prosjekteringen.

Det blir levert vinduer, ytterdører og balkongdører ihht. tegning for den enkelte leilighet.

#### Overflater og kledning

Overflater gulv

1-stavs Pergo lys laminat eller tilsvarende i alle rom unntatt bad og gang. Like fliser i farge grå i størrelse 30 x 30 cm på gulv i inngangspartiet. På gulv på bad legges 60 x 60 cm Compact Marengo 60 x 60 eller tilsvarende. Gulv i dusjhørne/nisje har flis av type mosaikk 5 x 5 cm i samme farge.

Overflater vegg

Vegger i oppholdsrom og gang/entré leveres med gipsede og sparklede vegger som er malt hvitt/lysegrå. Dersom det ønskes andre farger tilkommer et tillegg. På bad leveres det hvite veggfliser i størrelse 60 x 60 cm.

#### **Listverk**

Lister leveres hvite slette. Hvitmalte foringer til ytterdør. Foringer til vinduer/terrassedører leveres som sparklet og malt gips i samme farge som vegg. Det leveres med lister rundt innvendige dører og dører i yttervegger.

#### **Bodløsninger**

Det leveres 1 stk. utvendig sportsbod på ca. 5 kvm til leilighetene.

#### **KabelTV/Bredbånd/Telefoni**

Det er klargjort for tilkobling til fiber/TV fra Telenor. Innstallering, tilkoblingsavgifter og årlige / mnd. omkostninger kommer i tillegg. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift.

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Strai av type Snøtinden med hvite fronter med integrerte grep. Med sine hvite, slette fronter og rene linjer blir Snøtinden en moderne klassiker. Stilrent design og integrerte griplister gjør kjøkkenet tidsriktig og anvendelig. Innredningen leveres med 1 stk. bestikkinnlegg i plast. Kjøkkenet leveres med integrert oppvaskmaskin og stekeovn og platetopp av type Electrolux basis, eller tilsvarende. Det leveres ikke kjøleskap, men det tilrettes legges for integrert kjøleskap. Laminert benkeplate fra Foss plater av type «Light Concrete» i 30 mm tykkelse. Det leveres belysning under overskap på kjøkken fra elektriker. Nedfelt vask av type Sirius i sort (Tectonite) eller lignende fra Franke. Det vil bli montert kjøkkenventilator over platetopp.

Det vil for den enkelte leilighet bli utarbeidet egne kjøkkentegninger som vil bli utlevert kjøper/interessent ved forespørsel.

#### **Bad**

Bad leveres med baderomsinnredning av type Snøtinden 60 cm bredde med to skuffer. Hvit servant i kompositmateriale med ett-greps servantbatteri, samt speil i 60 cm bredde med belysning. Badet leveres med 90 x 90 cm leddede glassdører med detaljer i krom, komplett med et blandebatteri og et dusjsett. Vegghengt toalett med bryterpanel i hvit.

Det vil for den enkelte leilighet bli utarbeidet egne tegninger for baderomsinnredning som vil bli utlevert kjøper/interessent ved forespørsel.

Det er videre avsatt plass, og levert opplegg for, vaskemaskin og tørketrommel på bad.

#### **Garderobe-fasiliteter**

Det leveres ikke garderobeskap i leilighetene. Dette kan bestilles som tilvalg.

#### **Boder**

Det leveres 1 stk. utvendig sportsbod på ca. 5 kvm til leilighetene.

#### **Oppvarming**

Alle leiligheter leveres med elektriske varmekabler i flislagte gulv. Det kan leveres varmefolie/varmekabler i øvrige rom som tilvalg.

Det klargjøres for montering av ildsted i alle leiligheter. Kjøper kan som tilvalg få montert ildsted.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. Kjøper aksepterer imidlertid at dersom overtagelse gjennomføres i vinterhalvåret, slik at utomhusarbeider ikke kan ferdigstilles, kan utbygger kreve at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse. Dette forutsetter at kommunen har utstedt slik midlertidig brukstillatelse og at det kun gjenstår utomhusarbeider.

Ferdigattest vil i disse tilfeller bli rekvisert av utbygger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom. Leiligheten overdras fri for pengehæftelser med unntak av:

Dagboknr 900179, tinglyst 14.04.1916, type heftelse: Bestemmelse om veg

Dagboknr 900312, tinglyst 24.04.1925, type heftelse: Bestemmelse om veg

Dagboknr 900170, tinglyst 06.01.1933, type heftelse: Bestemmelse om vannledning

Dagboknr 900503, tinglyst 27.04.1940, type heftelse: Elektrisk kraftlinjer

Dagboknr 302525, tinglyst 16.08.1952, type heftelse: Skjønn, elektriske kraftlinjer

Dagboknr 904166, tinglyst 29.08.1962, type heftelse: Elektriske kraftlinjer

Dagboknr 990005, tinglyst 23.02.1990, type heftelse: Elektriske kraftlinjer

Dagboknr 71109, tinglyst 19.01.2021, type heftelse: Bestemmelse om veg og vann/kloakk

Dagboknr 708665, tinglyst 14.06.2021, type heftelse: Bestemmelse om nettstasjon

Dagboknr 1608906, tinglyst 22.12.2021, type heftelse: Bestemmelse om parkering, adkomstrett, bruksrett mv.

Dagboknr 140221, tinglyst 14.02.2022, type heftelse: Bestemmelse om vannledning, elektriske ledninger/kabler, fiber-/data-/telekabel og spillvann/drensvann/stikkrenne

Det er tinglyst følgende rettighet på sameiets eiendom:

Dagboknr 1221394, tinglyst 28.10.2022, type heftelse: Bestemmelse om veg

Sameiet har legalpant for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### Eventuell adgang til utleie

Boligene har ikke separat utleieeinhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges slik at nødvendige radontiltak gjennomføres iht. den byggetekniske forskrift som gjelder for prosjektet.

### Diverse

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder uavhengig av om byggestart er besluttet eller ikke.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesum. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

### Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for denne boligen, men hvis kjøper krever det kan energiattest innhentes for selgers regning.

# Beliggenhet og tomteforhold

## Beliggenhet

Omgivelsene rundt Holandsveien oppleves som fredelige og landlige, men er likevel kun 10 minutter unna sentrum av Sarpsborg med bil.

Fine turområder finnes både i nærmiljøet og i en mer utvidet omkrets. Søndagsutflukter, treningsøkter og skigåing vinterstid er det muligheter for både i Kalnesskogen, i Fredrikstadmarka og på Kurland like nord for sentrum. Bademuligheter finnes i Tunevannet som er innenfor sykkelavstand og i tillegg har skøyteis når forholdene tillater.

Dagligvareforretninger er lett tilgjengelig både på Greåker og på Grålum, mens mer omfangsrike tilbud av forretninger finnes ved Alvim og Tunejordet i tillegg til i sentrumskjernen.

Ved avkjøring fra Grålumveien finnes holdeplass for buss som kjører til byen på under 20 minutter og har avganger hver time. Et velutviklet nettverk av gang- og sykkelveier gjør også sykkel til et reelt alternativ når du skal forflytte deg. Etter kun knappe 20 minutter er du fremme midt i bykjernen av Sarpsborg.

## Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Veien inn til boligen er asfaltert og med god belysning, og med et eget fortau.

Opparbeidelse av grøntområde tilslås med gress og generell beplantning. Det er bygget en lekeplass på fellesområdet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og er kun å betrakte som retningsgivende. Det tas forbehold om endelig utforming og materialvalg.

Tomten opparbeides i form av «maskin planert område». Grøntområder er dekket med frøplen.

## Garasje/parkering

Det er 1 parkeringsplass per bolig og parkeringsplassen og oppkjørselen vil bli levert med grus.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningene.

## Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, frisiktsone og gate med fortau i henhold til reguleringsplan Nedre Veta Berger datert 14.05.2009 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2015-2026 med formål boligbebyggelse datert 18.06.2015.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

# Økonomi

## Boligens kostnader

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader.

Når sameiet er etablert, blir det opp til sameiet å vedta om man skal betale fellesutgifter, eller om seksjonene selv betaler sine egne kostnader tilknyttet seksjonen (kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv osv.). Hvor store evt. felleskostnader blir, avhenger av hvor mange ytelsjer sameiet rekvirerer.

Dersom sameiet vedtar månedlige felleskostnader, er denne kostnader stipulert til ca. kr. 2 450,- pr. måned (inkluderer da bl.a. drift av sameiet, bygningsforsikring, revisjon, forretningsførsel, vedlikeholdsford, vaktmestertjeneste, velforening/fellesareal og kabel-tv/bredbånd). Det tas forbehold om evt. sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

I tillegg til fellesutgifter må sameierne dekke egne kostnader til strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Det vil bli lagt trekkerør for kabel-tv/internett til nærmeste stolpe. Kjøper må selv undersøke hvilke leverandører som tilbyr disse tjenestene og selv bekoste installasjon.

Iht. Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for leiligheter ca. 10.000 kWh pr. år.

Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Kommunale avgifter og eiendomsskata utgjør normalt ca. kr 20 000,- pr. år. pr. seksjon for tilsvarende boliger.

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiling/tilsyn og eiendomsskatt.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

## Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatenes grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2021 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, feks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2021 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

## Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Sarpsborg kommune. Eiendomsskatt baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Omkostninger

- 1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 550 000,- pr. bolig og andel dokumentavgift utgjør således kr 13 750,- pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr 500,- pr. stk.
- 4) Sameieinvesteringer kr 20 000,- pr. bolig.
- 5) Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

### Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

## Annen viktig informasjon

### Eier

Furuholmen Morten Boligutleie AS

### Vedtekter/Husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtekten fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiermøtene.

### Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Utbygger tar sikte på en byggetid fra besluttet igangsettelse til overlevering på 10-12 måneder. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmore informasjon om endelig ferdigstillesesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagesesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Fornirkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelesestidspunktet. Det eksakte overtakelesestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdager skriftlig varsel.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, se eget punkt om ferdigattest.

### Forbehold fra utbygger

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke minst 50 % av seksjonene er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet. På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det gjøres oppmerksom på at sjakter og følingsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektrisk ikke er inntegnet. Påforing/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold. vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet. Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Standardkontrakt vil bli benyttet, denne utleveres ved henvendelse til megler.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 15.000,- inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Dersom kjøpekontrakten overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for inngått kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter sin kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelserne i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS avd. Fredrikstad og Sarpsborg forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 30.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper

er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Eiendommen(e) selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreført skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

### **Salg av kontraktsposisjoner**

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreført skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger av kontraktsposisjonen må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter. Vi gjør oppmerksom på at bud uansett ikke kan settes med kortere frist enn kl. 12.00 etter siste annonserte visning.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger av kontraktsposisjonen få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis.

### **Tilvang og endringer**

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man har kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmuklt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppkjøret.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeblingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

### **Lovanvendelse**

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder uavhengig av om byggstart er besluttet eller ikke.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 50 000,-. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, feks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

**Opplysninger om oppdraget**

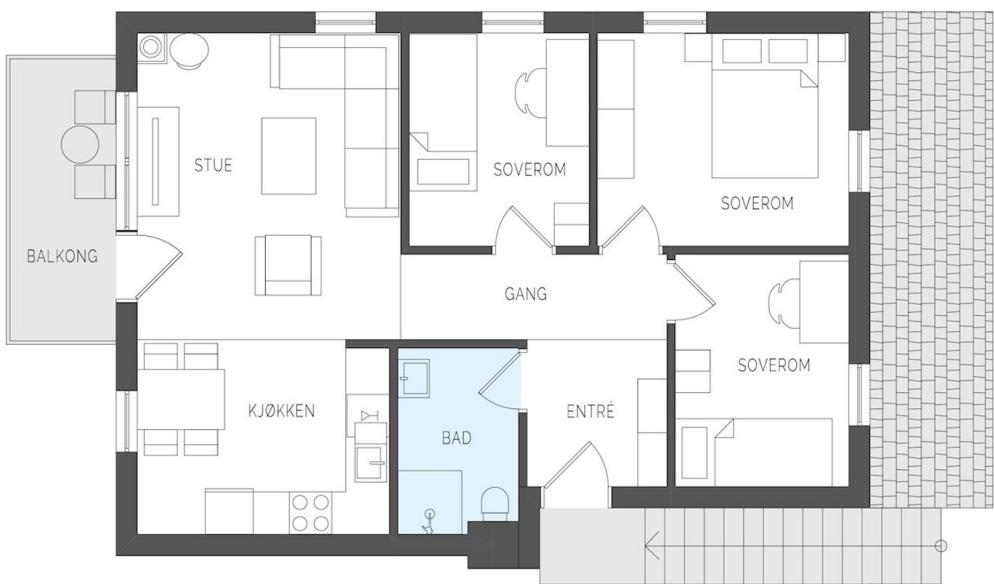
Eiendomsmegler Krogsvæen AS, avd. Fredrikstad og Sarpsborg

NO 950 007 613 MVA

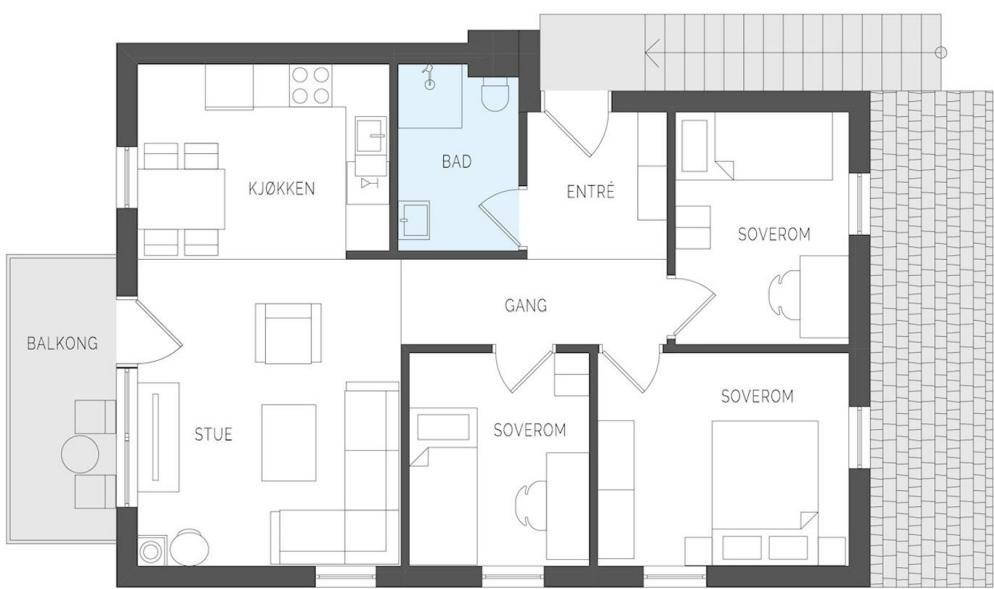
Oppdragets KR-kode KR672356

**Dato**

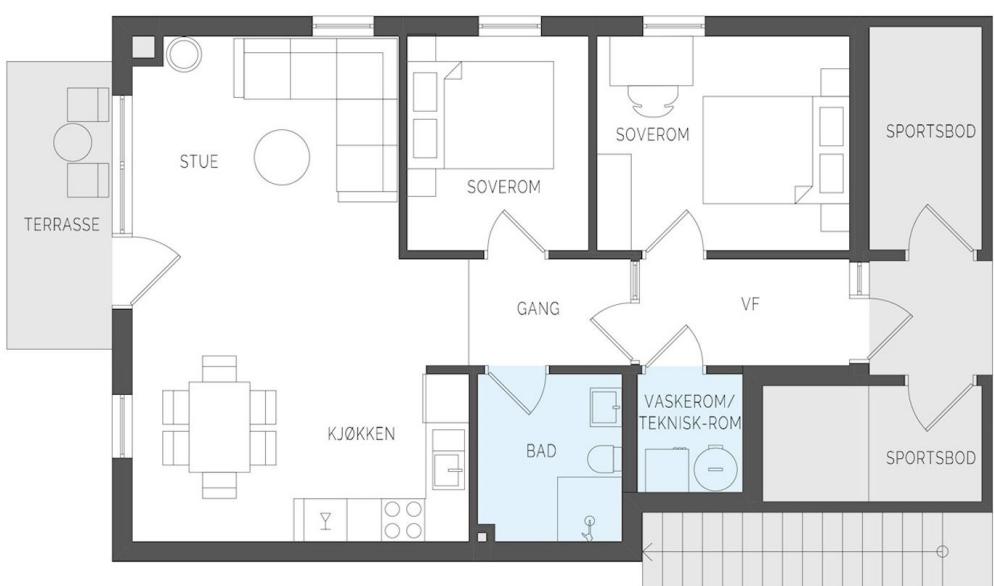
Sist oppdatert: 05. juni 2024 kl. 20:28



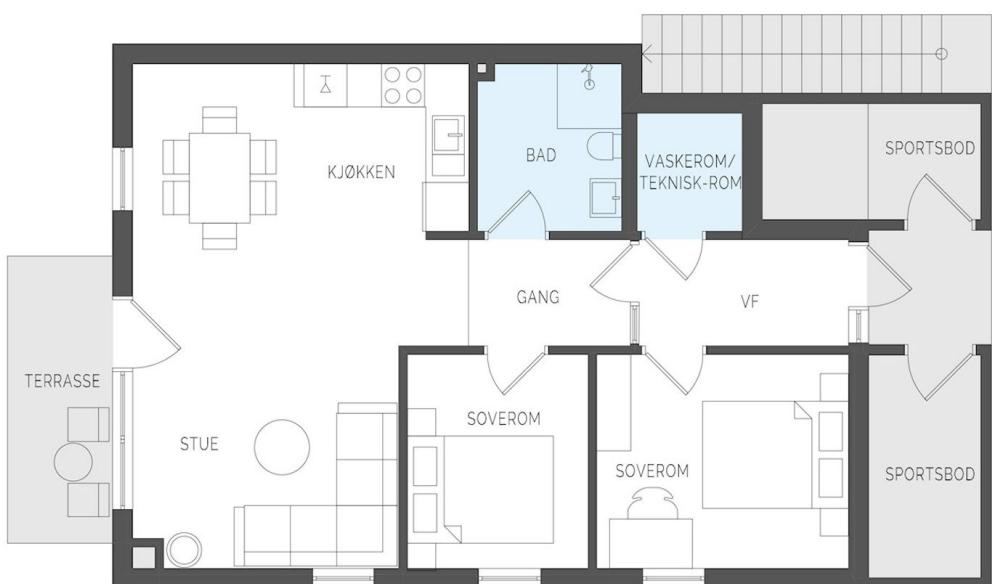
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



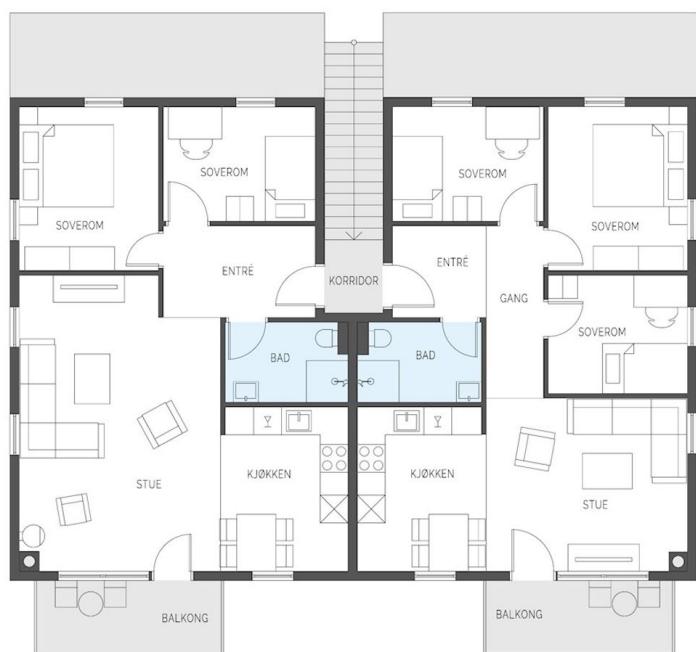
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

## Holandsveien Boligsameie

### Note 1

#### Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholds-kostnader	0
6601	Bygninger	20 000
6602	Takavtale	20 000
6603	Diverse kostnader	10 000
	Vedlikeholds-fond	60 000

**Sum rep og vedlikehold** 110 000

### Note 2

#### Andre driftskostnader:

6500	Verktøy og redskaper	5 000
6340	Lyspærer	2 000
6780	Vaktmester/grønt og hvitt	45 000
6860	Møter, kurs	3 000
6870	Kostnader tillitsvalgte	3 000
6900	Kostnader til velforening/fellesareal	50 000
6880	Årsmøte	3 000
7770	Bank og kortgebyrer	3 000

**Sum driftskostnader** 114 000

### Note 3

6950	Kabel TV anlegg / Internett	138 000	575
------	-----------------------------	---------	-----

**Antall boliger** **20**

L.nr	Driftskost pr år	Sum fellesk. pr mnd	Vedlikeholds- fond	Kabel-tv tillegg	Totale felleskost.
1	19 500	1 625	250	575	2 450
2	19 500	1 625	250	575	2 450
3	19 500	1 625	250	575	2 450
4	19 500	1 625	250	575	2 450
5	19 500	1 625	250	575	2 450
6	19 500	1 625	250	575	2 450
7	19 500	1 625	250	575	2 450
8	19 500	1 625	250	575	2 450
9	19 500	1 625	250	575	2 450
10	19 500	1 625	250	575	2 450
11	19 500	1 625	250	575	2 450
12	19 500	1 625	250	575	2 450
13	19 500	1 625	250	575	2 450
14	19 500	1 625	250	575	2 450
15	19 500	1 625	250	575	2 450
16	19 500	1 625	250	575	2 450
17	19 500	1 625	250	575	2 450
18	19 500	1 625	250	575	2 450
19	19 500	1 625	250	575	2 450
20	19 500	1 625	250	575	2 450
		26 000	4 000	9 200	49 000

## Holandsveien Boligsameie

Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

25.01.24

### UTKAST

Konto	Inntekter			
3600	Felleskostnader drift	390 000		
3630	Kabel-TV/bredbånd	138 000	575	
	Vedlikeholdsford- fremtidig beis,mm	60 000	250	
	<b>Sum inntekter</b>	<b>588 000</b>		
	<b>Kostnader</b>			
6700	Revisjonshonorar	6 000		
5330	Styrehonorar	30 000	1 500	
6710	Forretningsførerhonorar	45 000		
6730	HMS	5 000		
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230		
6200	Felles strøm arealer	10 000		
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	110 000		
7500	Forsikringer	80 000	4 000	pr enhet pr år
7760	Kommunale avgifter	0		Faktureres direkte
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	114 000		
<b>Note 3</b>	Kabel-TV/bredbånd	138 000	575	
	<b>Sum kostnader</b>	<b>542 230</b>		
	Inntekter - kostnader	45 770		
	Endring av disponibile midler pr 31.12.	45 770		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	80 000	5 000	Oppstartskap. til sameiet - innbetalt via megler
	Vedlikeholdsford - Beisettillegg	240 000	15 000	
	<b>Endring av disponibile midler</b>	<b>365 770</b>		
	Antall boliger	20		
	Sum m <sup>2</sup> BRA bolig	1 120	70	
	Driftskostnader pr m <sup>2</sup> / år, gjennomsnitt	471	kr/år	
	<b>Driftskostnader pr m<sup>2</sup> / mnd, gj.snitt</b>	<b>39</b>	kr/mnd	
	<b>Totalt driftskost. pr m<sup>2</sup>/ mnd, gj.snitt</b>	<b>44</b>	kr/mnd	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm og serviceavtaler. Budsjettet er basert på at kommunen fakturerer kommunale avgifter direkte til hver seksjonseier. Ved fakturering til sameiet vil kostnaden fordeles med lik sum på hver seksjon og betales via



## Melding om administrativt vedtak

ARKITEKT AS  
Signalveien 20  
1597 MOSS

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-23/01465-4

Dato  
02.01.2024

## Rammetillatelse er gitt - Nedre Veta Berget - Holandsveien 37-75 -fem firemannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2078 / 453 / 0 / 0  
Søker: ARKITEKT AS  
Tiltakshaver: MORTEN FURUHOLMEN HOLDING AS

### Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om oppføring av fem firemannsboliger som vi mottok 19.11.2023 / komplett 15.12.2023. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
  - 1.1. Høyde på tiltaket settes til kote 28,10, 29,10, 29,60, 29,90 og 30,65 (NN2000) målt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Toleransegrense settes til 20 cm i forhold til heving/senkning av høyde.
  - 1.2. Avstanden til nabogrenser og andre bygninger kommer fram av godkjent situasjonsplan i tabellen under. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,2 meter forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikkerhet ivaretas.

Vilkår i punkt 1.1 og 1.2 er hjemlet i pbl. § 29-4.

- 1.3. Detaljplaner for vann og avløp og overvannshåndtering skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. For mer informasjon se avsnitt «Overvann, vann og avløp» under.
- 1.4. Det forutsettes at relevante rekkefølgekrav i planen følges.

2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
-----------	--------	---------	----------



Situasjonsplan	13.11.2023	19.11.2023	2
Utomhusplan	13.11.2023	19.11.2023	2
Fasadetegninger	04.02.2023 revidert 13.11.2023	19.11.2023	2
Plantegninger og snitt	04.02.2023 revidert 13.11.2023	19.11.2023	2

3. Kommunen setter adressen for bygningene til: Holandsveien 37 – 75. For mer informasjon se vedlagt adressekart.  
Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.
4. Kommunen godkjenner adkomsten på vilkår om at den opparbeides som vist på godkjent situasjonskart med bredde: minimalt 2,5 meter og maksimalt 4,0 meter. Avkjørselen skal ha en frisiktsone i samsvar med håndbøkene utgitt av Statens vegvesen. Eventuelle eksisterende sikthindringer må fjernes.
5. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2023 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1	Grunngebyr	kr. 350
C.2.1.4	Firemannsbolig – kr 66 000 for de 2 første boenhetene pr bygg, + kr 30 000 for de to siste boenhetene. Gebyr pr firemannsbolig blir kr 96 000 x 5	kr. 480 000
E1	Per sak kan det maksimalt beregnes et samlet gebyr på	Kr. 300 000
A.5	Reduksjon pga arbeidsbelastning/medgått tid	Kr. 112 500
	Gebyr (medberegnet grunngebyr)	kr. 187 850

6. I gjeldende gebyrregulativ punkt C.2.1.4 – 2023 er satsen for 5 firemannsboliger kr. 480 000. Det følger av regulativets pkt. A.5 at gebyret bare kan settes ned dersom fullt gebyr fremstår som åpenbart urimelig i forhold til medgått tid og ressursbruk. Gebyret reduseres med bakgrunn i pkt A.5 med 112 500 kroner. I tillegg kommer grunngebyret på 350 kroner.

### Saksopplysninger

Søknaden ble opprinnelig mottatt 31.03.2022. Tiltaket var da avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan. Søker/tiltakshaver fikk tilbakemelding om det ikke kunne påregnes å bli gitt dispensasjon. Det ble avtalt utsatt frist for behandling av søknaden til endring av reguleringsplan ble vedtatt. Revidert søknad ble mottatt 19.11.2023.

Tiltaket gjelder oppføring av fem firemannsboliger over 2 etasjer. Hver leilighet får BRA på 66,3 m<sup>2</sup>. Firemannsboligene er identiske og det etableres sportsbod til hver av boligene. Det opparbeides 1 parkeringsplass for hver boenhet på inngangssiden av boligene, i tillegg til HC-plass ved innkjøringen til felt FP1.

Bygningen er planlagt innenfor maksimum tillatt regulert tomteutnyttelse TU=35% BYA.

Eiendom	3 186 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

Boliger	$4 \times 183 \text{ m}^2 = 915 \text{ m}^2 \downarrow 3$
Parkering	$20 \times 18 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$
Samlet BYA	1275 m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnytting	33%

**Ansvar**

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 15.12.2023 med versjonsnummer 3 (dokument 23/01465-5) til grunn for behandling av søknaden.

Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

**Plangrunnlag**

Eiendommen er i reguleringsplan for Nedre Vetaberget felt B2 med mindre endring vedtatt 21.08.2023 avsatt til boligbebyggelse.

Ifeltet for bolig B2 kan det oppføres 4-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak. På felt B2 er maksimal BYA 35 % av netto tomteareal

Tiltaket er i samsvar med planen.

**Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

**Grunnforhold**

Grunn skal kun bebygges dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 05.01.2023. er sendt inn (dok.nr 23/01465-2) Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god. Planlagt tiltak anses å ikke ha noen innvirkning på områdestabiliteten. Det er erklaert ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Dersom det likevel oppstår tvil om grunnforholdene, må arbeidene stanses og dere må innhente geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at de geotekniske undersøkelser/vurderinger ligger til grunn for videre detaljprosjektering og utførelse av tiltaket.

Grunnundersøkelsene meldes inn av søker / ansvarlig foretak til NADAG, gjennom NVEs innmeldingsløsning, <https://kvikkleiresoner.nve.no>.

**Naturmangfold**

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

## Overvann, vann og avløp

### Overvann

Plan for overvannshåndtering for hele planområdet er vist i tidligere godkjent i sak 21/08461-12). Tak-/overvann skal føres til terreng og må tas hånd om gjennom fordrøyning og infiltrasjon på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller at vannet på annen måte skaper unødige ulykker på egen grunn eller for naboer. Dette er spesielt viktig å ta hensyn til ved anleggelse og fyllinger og skråninger. Fyllingsfoten skal ikke anlegges nærmere nabogrense enn 1,0 m uten særskilt nabosamtykke. Store trær spiller en viktig rolle for overvannshåndteringen, og disse bør bevares i den grad det er mulig.

### Vann og avløp, slukkevann

Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegget er godkjent i sak 19/05718-2. Ledningsnettet skal overtas av kommunen. Eiendommen er sikret tilstrekkelig hygienisk drikkevann og forsvarlig avløp, og slukkevann jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Før arbeidet med overvann, vann og avløp kan igangsettes skal detaljplaner være godkjent av virksomhet kommunalteknikk – team drift og forvaltning VA. Alle typer arbeider på private rørkanlegg utomhus skal meldes via [Value Entreprenørportalen](#).

Informasjon om [«Standard abonnementsvilkår for vann og avløp»](#) finner dere på kommunens nettside.

## Adkomst

### Veianlegg

Veier og adkomster skal opparbeides i henhold til reguleringsplan, og anlegges som vist på situasjonsplan og detaljtegninger godkjent i sak 19/05718-2 den 28.10.2019.

Kommunen legger til grunn at tomten er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Før fysisk oppstart må du melde arbeidene i portal gravemelding.no, og det må foreligge godkjennelse av detaljplaner fra vegmyndigheten.

Eierne / brukerne av eiendommen forplikter seg til selv å vedlikeholde avkjørselen.

## Renovasjon

Det er på mottatt situasjonskart vist at avfallsbeholderne plasseres mindre enn 3 m fra adkomstveien. Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at avfallsbeholdere ikke må plasseres til hinder for frisikten i avkjørselen.

For at Team avfall og renovasjon skal kunne sette ut avfallsbeholdere, må det utarbeides og godkjennes en renovasjonsteknisk plan (RTP) for eiendommen. Det er derfor viktig at RTP innsendes Team avfall og renovasjon senest ved søknaden om ferdigattest. Team avfall og renovasjon kan kontaktes på e-post: [erle.frantzen@sarpsborg.com](mailto:erle.frantzen@sarpsborg.com) eller telefon: 977 85 915.

## Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket.

## Estetiske krav

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

**Adresse**

Det kommer fram av forskrift til matrikkellova at kommunen skal tildele offisiell adresse for bygninger som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

Kommunen tildeler bygningen følgende adresse: Holandsveien 37-75

Adressert fra sør til nord og hver bygning fra øst til vest.

1 etasje blir 37, 39, 45, 47, 53, 55, 61, 63, 69, 71

2. etasje blir tilsvarende, opp trapp og fra øst til vest:

41, 43, 49, 51, 57, 59, 65, 67, 73, 75.

Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.

**Klageadgang**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

**Arbeidene tillates ikke igangsatt før**

Det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.

**Annен viktig informasjon**

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Lillian Synnøve Olsson som kan treffes på telefon 404 32 085 eller på epost [lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com](mailto:lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01465 ved alle henvendelser.

Med hilsen

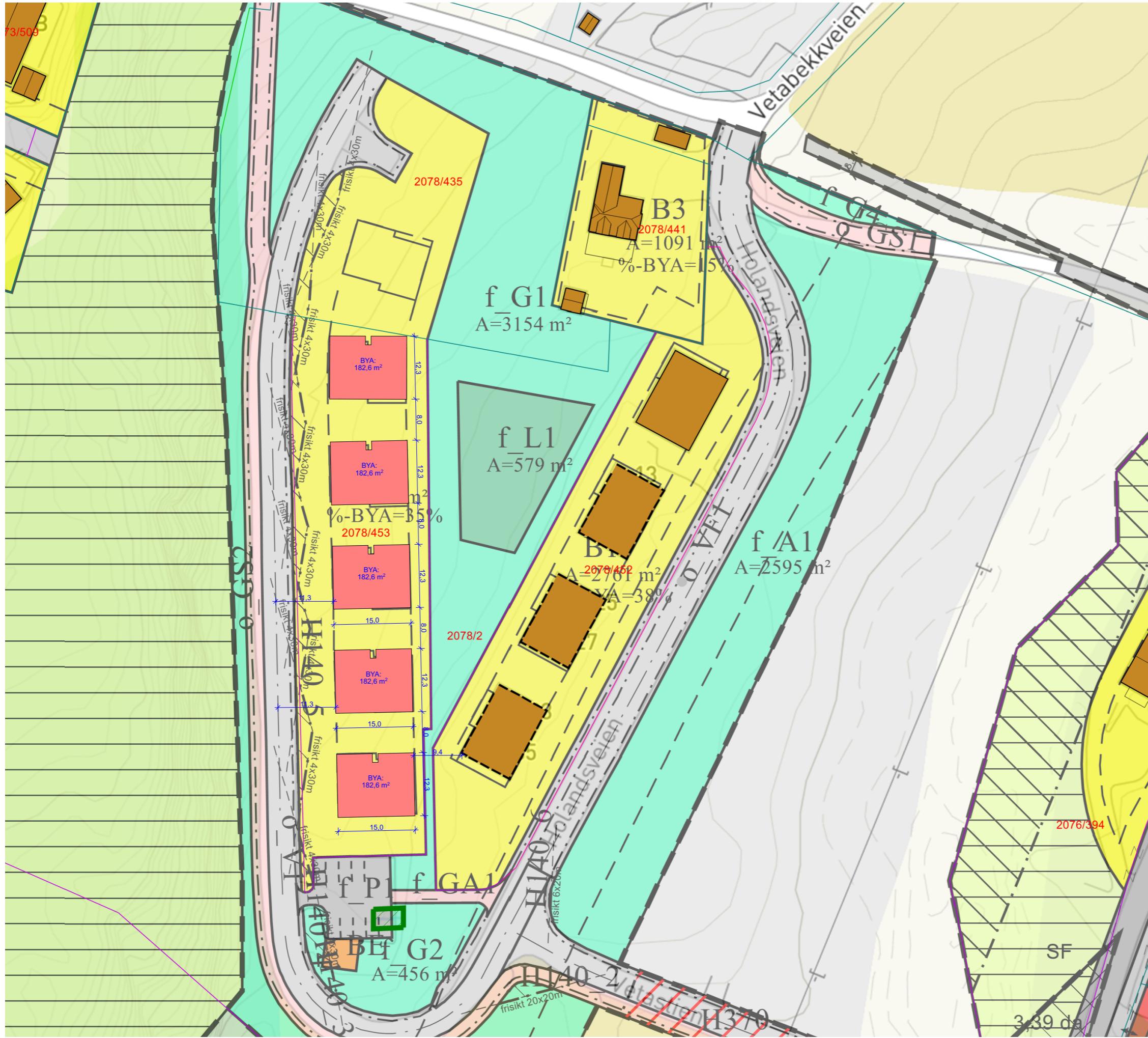
Hanne Cecilie Høgmo  
teamleder  
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

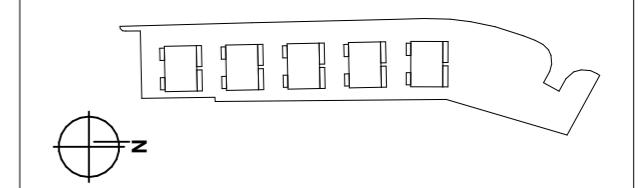
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Vedlegg:**  
2078-453 - adressekart

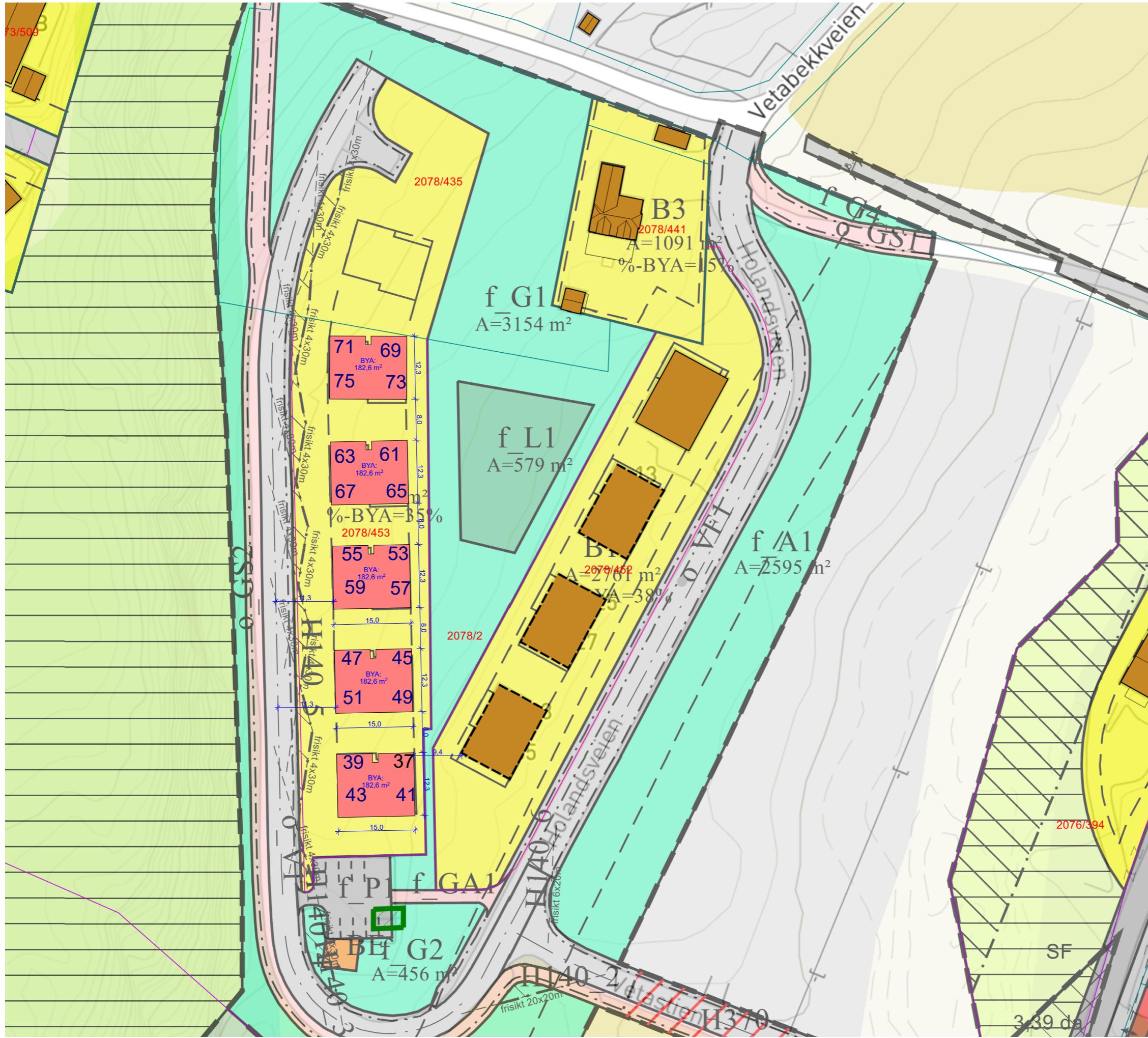
**Kopi til:**  
MORTEN FURUHOLMEN HOLDING AS





Tegningsnr.	A-SP-001	Revisjon nr.	01
Type tegning	Situasjonsplan		
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !			
B2=3816m <sup>2</sup>			
35% = 1372m <sup>2</sup>			
5 boliger à 182,6m <sup>2</sup>			
BYA = 913m <sup>2</sup>			
Lokalisering:			
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign Kontr.
B	13.11.2023	Søknad etter reguleringsendring	NP BB
Fase	SKISSE		
<b>ARKITEKT</b> Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.no			
Prosjekt	<b>Vetabekkveien Felt B2</b> <b>Greåker</b>		
Tiltakshaver	Morten Furuholmen Holding AS c/o Morten Furuholmen 0454 Oslo		
Gnr./Bnr./Festenr.:	2078/2		
Filnavn	2117-Vetaberget-7-b.pln		
Dato			
Type tegning:	<b>Situasjonsplan</b>		
Sign.	NP		
Kontroll	BB		
Målestokk	A3: 1:750		
Foreløpig	Anbudstegning		
Anmeldelsestegning	Arbeidstegning		
Prosjekteringsunderlag	Ferdigtegning FDV		
Prosjektnr.	2117	Tegningsnr.:	A-SP-001
Prosjek fork.:	VB	Rev dato.	13.11.2023
Rev.	B		





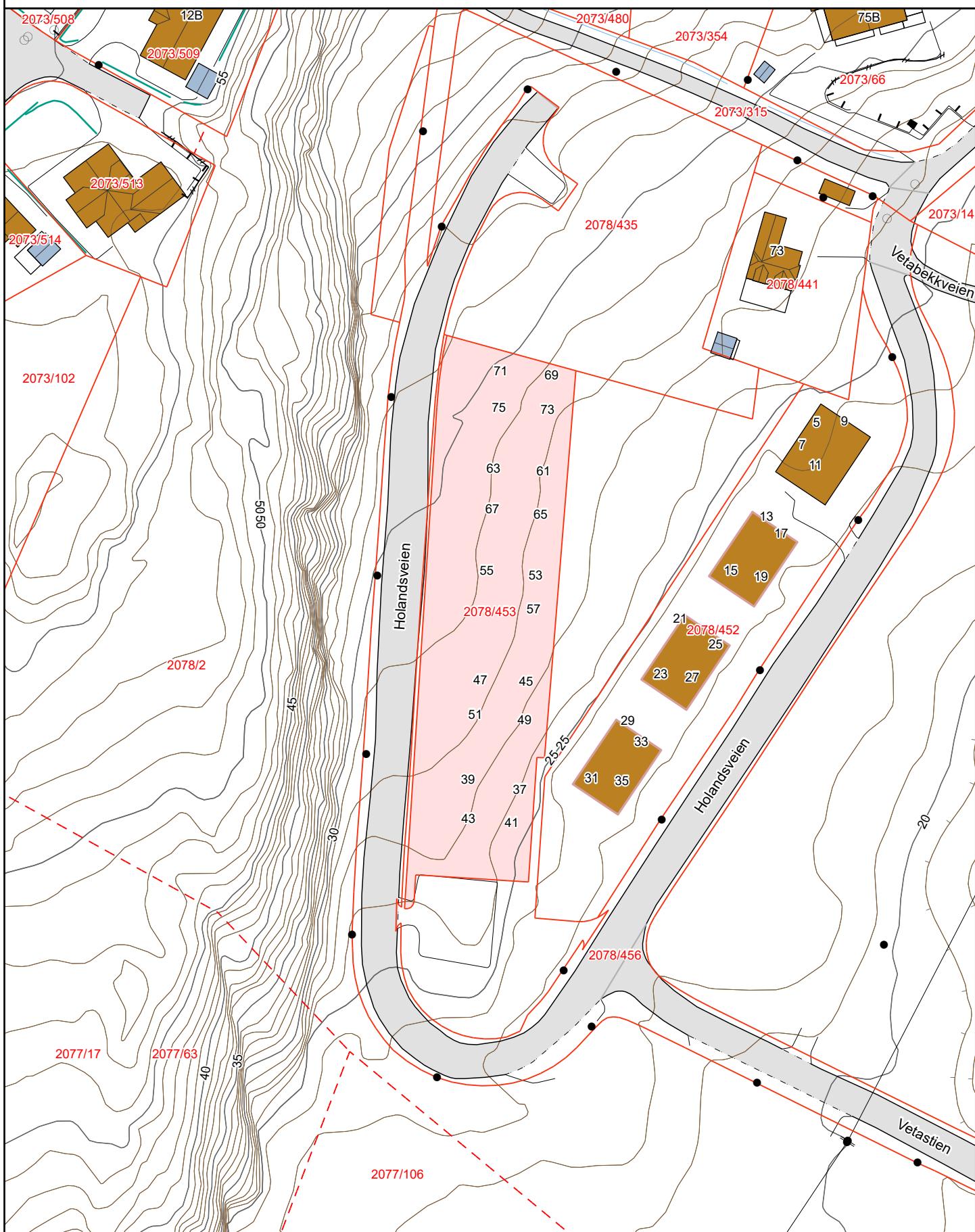
Tegningsnr. <b>A-SP-001</b>	Revisjon nr. 01			
Type tegning <b>Situasjonsplan</b>				
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !				
<b>B2=3816m<sup>2</sup></b> <b>35% = 1372m<sup>2</sup></b> <b>5 boliger à 182,6m<sup>2</sup></b> <b>BYA = 913m<sup>2</sup></b>				
Lokalisering:				
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	13.11.2023	Søknad etter reguleringsendring	NP	BB
Fase				
<b>SKISSE</b>				
<b>ARKITEKT</b> Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.no				
Prosjekt				
<b>Vetabekkveien Felt B2</b>				
Greåker				
Tiltakshaver				
Morten Furuholmen Holding AS c/o Morten Furuholmen 0454 Oslo				
Gnr./Bnr./Festenr.: <b>2078/2</b> Filnavn: 2117-Vetaberget-7-b.pln				
Dato				
Type tegning: <b>Situasjonsplan</b>				
Sign. NP Kontroll BB				
Foreløpig				
Anmeldelsestegning				
Prosjekteringsunderlag				
Målestokk <b>A3: 1:750</b>				
Prosjektnr.: 2117	Prosjek fork.: VB	Tegningsnr.: <b>A-SP-001</b>	Rev dato.: 13.11.2023	Rev. B

# Oversiktskart

ePlassen

Adresse: Holandsveien 75, 1718 Greåker  
Gnr/Bnr: 3105/2078/453/0/0

Målestokk: 1:1000  
Beregnet areal: 2640 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 09.01.2024



# Matrikkelkart



Adresse: Holandsveien 75, 1718 Greåker  
Gnr/bnr: 3105/2078/453/0/0

Målestokk: 1:1000  
Beregnet areal: 2640 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 09.01.2024

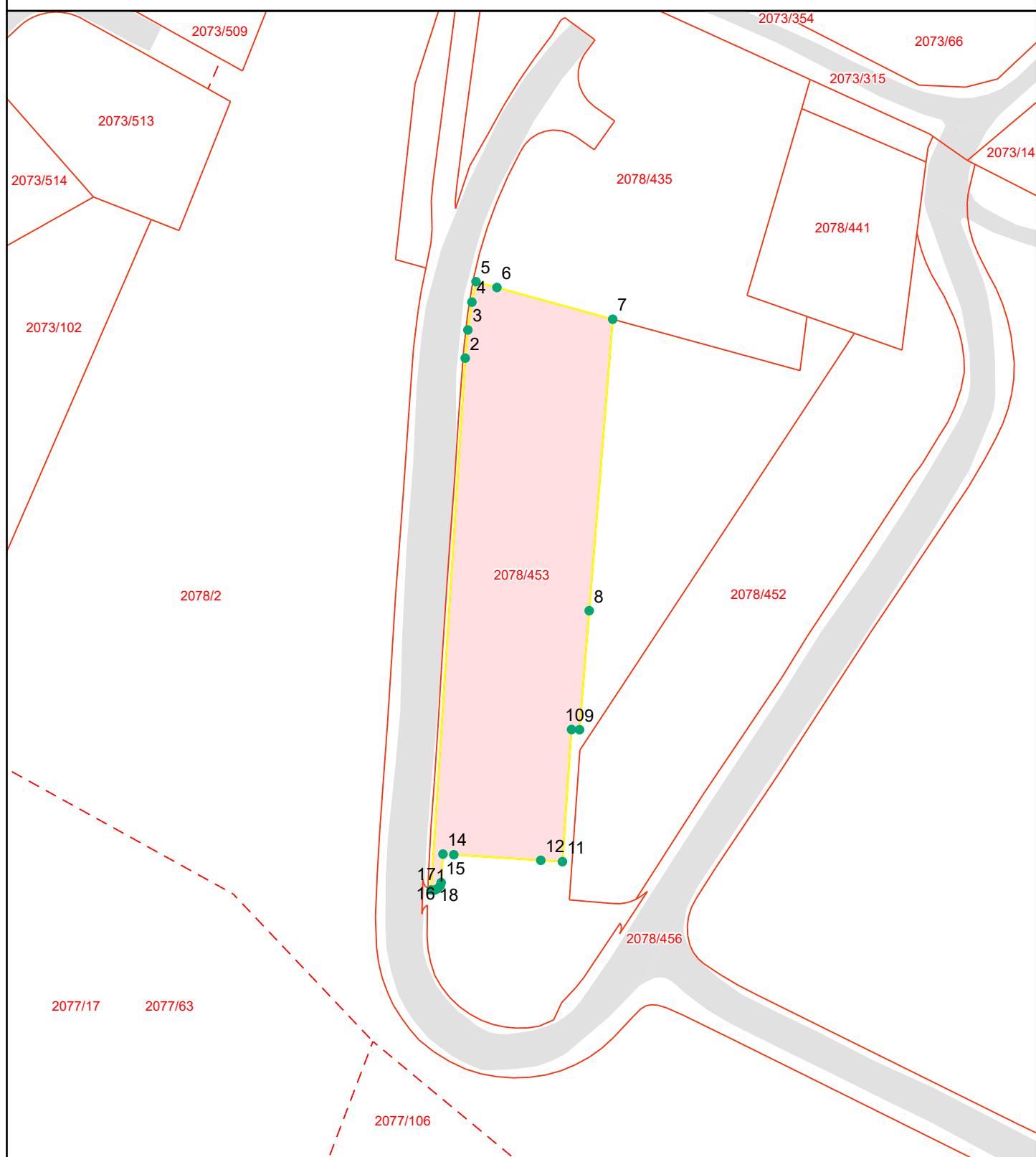


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplete linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2640 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577532.76	274330.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	98.25	0
2	6577630.81	274336.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.21	0
3	6577636	274336.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.2	0
4	6577641.14	274337.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.83	0
5	6577644.9	274338.44	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4	0
6	6577643.83	274342.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.15	0
7	6577637.98	274363.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	53.9	0
8	6577584.25	274359.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.01	0
9	6577562.31	274357.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.48	0
10	6577562.35	274356.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.42	0
11	6577537.99	274354.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4	0
12	6577538.24	274350.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.07	0
13	6577539.27	274334.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.01	0
14	6577539.39	274332.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.26	0
15	6577534.13	274332.01	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.64	0
16	6577533.52	274331.82	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.65	0
17	6577533.03	274331.4	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.64	0
18	6577532.76	274330.82	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.65	0

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse

NORKART

Eiendom	3105 2078/453	
Utskriftsdato	09.01.2024	Antall datasett 18

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

### 4 Berørte datasett

 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

 KVIKKLEIRE

 REGULERINGSPLAN

### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

 100-METERSSONE SJØ

 Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

 Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg

 Kulturminner – Fredete bygninger

 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

 KVIKKLEIRE

 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

 Gul liste

 Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

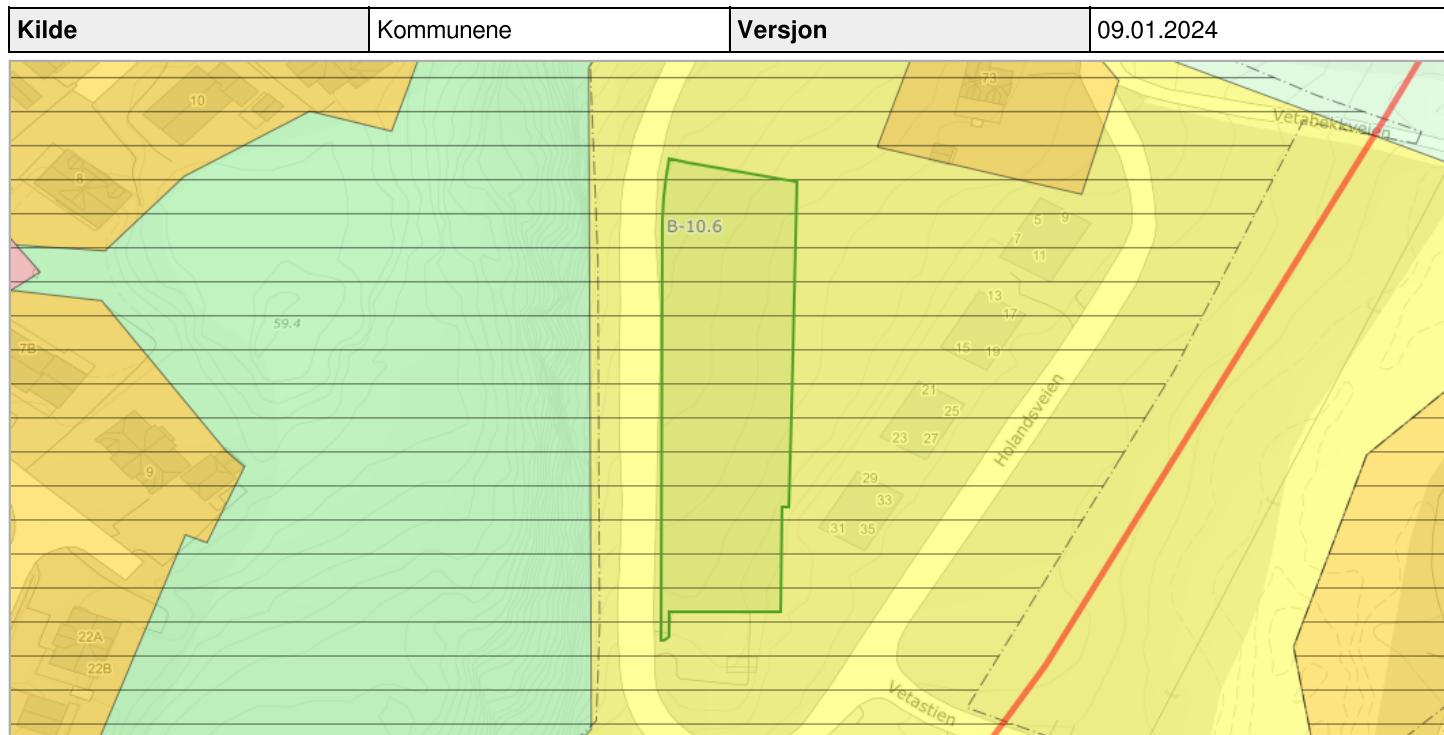
 Kulturminner - Kulturmiljøer

 Kulturminner - SEFRAK

 Oppheving av reguleringsplaner

 VERNEVERDIVURDERING

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810\_Sandesund-Greåker og H810\_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Boligbebyggelse	Boligbebyggelse - Framtidig
KpArealformålOmråde - Grønstruktur	Tilskuddtakting - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNR	Friområde - Nåværende
KpDetaljeringSone	LNFR - Sprett bolig,fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpDetaljeringGrense	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpOmråde	Detaljeringsgrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpSamferdselLinje	Grense for arealformål
KpPåskrift	Hovedveg - Framtidig
	Kommune(del)plan - påskrift
	Områdenavn

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=201201">Planregister</a> ( <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=201201">https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=201201</a> )

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(2) Framtidig	(1110) Boligbebyggelse

### Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21041

## KVIKKLEIRE

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Verjon</b>	03.01.2024
--------------	---------------------------------------	---------------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

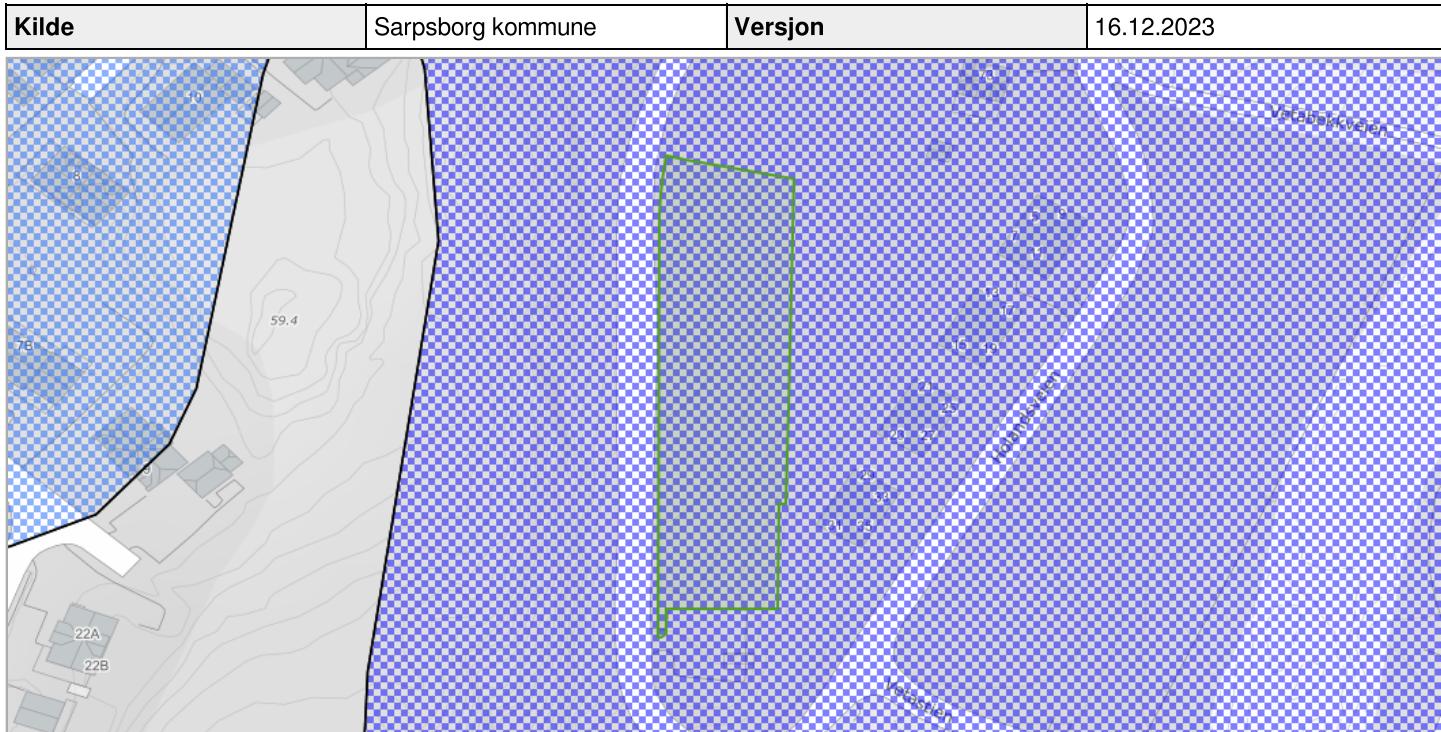
### Tegnforklaring

Kvikkleiredekkning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad
Greåkerdalen vest (faresone 8-1)	Middels

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

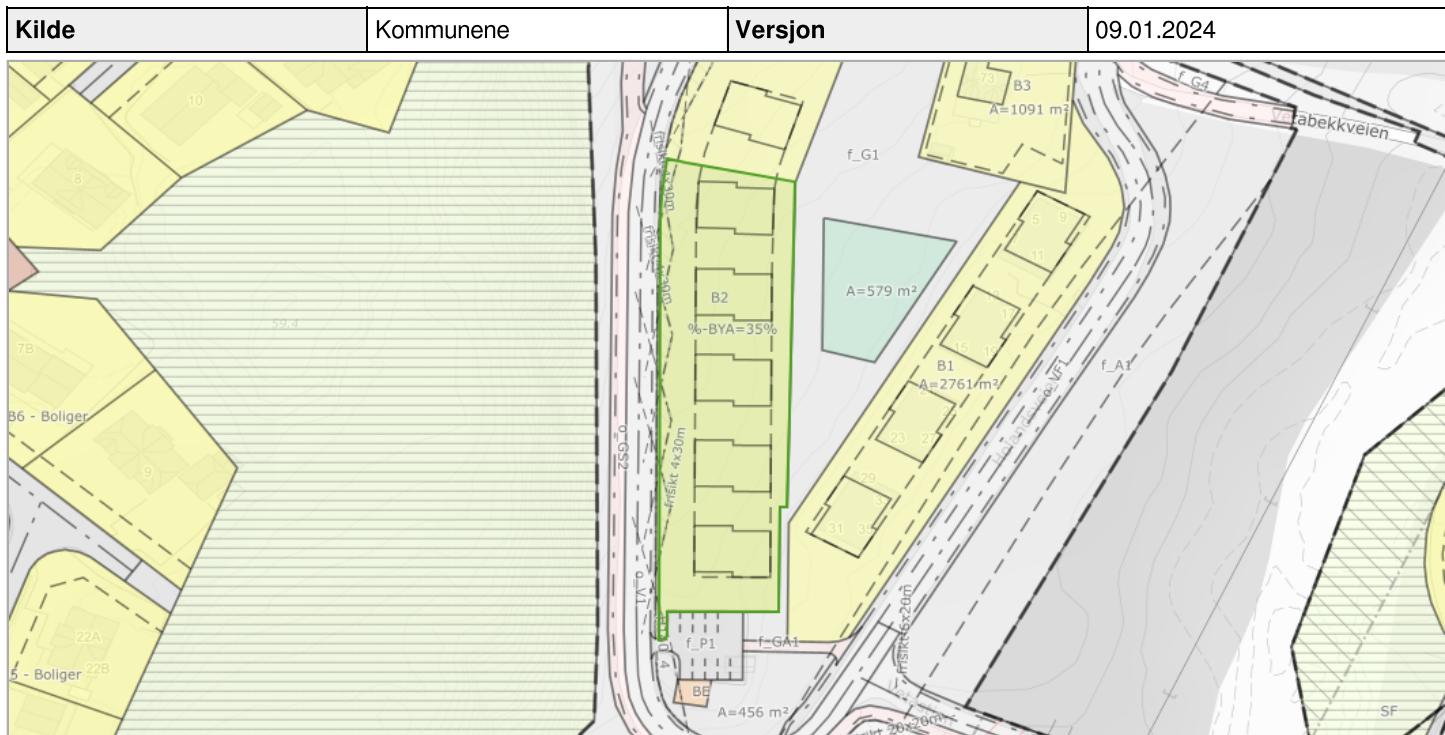
### Tegnforklaring

	Svært stor
	Stor
	Stort sett fraværende

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

# REGULERINGSPLAN



## Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

## Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Bygggeområder	
	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Almennyttig barnehage
RbFormålOmråde - Spesialområder	Friluftsområde på land
RbRestriksjonOmråde	Frisiktzone
RbFareOmråde	Høyspenningsanlegg
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg
	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkering
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse
	Boligbebyggelse
	Energinlegg
	Lekeplass
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpSikringSone	Frisikt
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpjuridiskLinje	Regulert tomtgrense Eiendomsgrense oppheves Byggegrense Planlagt bebyggelse Eksisterende bebyggelse Bebryggelse forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktlinje Regulert kant kjørebane Regulert parkeringsfelt Måelinje avstandslinje Måelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Feltnavn Areal Utrytting Bredde Plantilbehør Udefinert

**Planområde**

PlanID	Plannavn	Link
21041	Nedre Vetaberget	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=21041">Planregister</a> ( <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=21041">https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=21041</a> )

**Formålsområde - Pbl 2008**

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
B2	(1110) Boligbebyggelse
f_G1	(3002) Blå/grønnstruktur
f_P1	(2080) Parkering

**Sikringssone - Pbl 2008**

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_4
(140) Frisikt	H140_5



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.01.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holandsveien 37, 1718 GREÅKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201201	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2015	
<b>Bestemmelser</b>	<p>-</p> <p><a href="https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%20areaIplan%202015%20-%20202026.pdf">https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%20areaIplan%202015%20-%20202026.pdf</a></p>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 640 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	21041
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	2 640 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Framtidig
	<b>Områdenavn</b>	B-10.6

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	21041
<b>Navn</b>	Nedre Veta Bergeret
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikkrafttredelse</b>	14.05.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10915/Nedre%20VetaBerget_bestemmelser%2C%20datert%202021.08.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10915/Nedre%20VetaBerget_bestemmelser%2C%20datert%202021.08.2023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 640 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse <b>Feltnavn</b> B2
	<b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_4 <b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 128 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_5 <b>RPSikring</b> Frisikt



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.01.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	453	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holandsveien 37, 1718 GREÅKER								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjeråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	18 200,00 kr
<b>Sum</b>	<b>18 200,00 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt tomt	3500000 o/oo	5,20 kr	1/1	0 %	18 200,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>18 200,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendsmørespørsler.

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.01.2024 16:06

Eiendom 3105-2078/453

## Adresser (20)

Adresse	Poststed
Holandsveien 37	1718 Greåker
Holandsveien 39	1718 Greåker
Holandsveien 41	1718 Greåker
Holandsveien 43	1718 Greåker
Holandsveien 45	1718 Greåker
Holandsveien 47	1718 Greåker
Holandsveien 49	1718 Greåker
Holandsveien 51	1718 Greåker
Holandsveien 53	1718 Greåker
Holandsveien 55	1718 Greåker
Holandsveien 57	1718 Greåker
Holandsveien 59	1718 Greåker
Holandsveien 61	1718 Greåker
Holandsveien 63	1718 Greåker
Holandsveien 65	1718 Greåker
Holandsveien 67	1718 Greåker
Holandsveien 69	1718 Greåker
Holandsveien 71	1718 Greåker
Holandsveien 73	1718 Greåker
Holandsveien 75	1718 Greåker

## Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Morten Furuholmen Boligutleie As Vallegata 6a 0454 Oslo	926955853	Hjemmelshaver	1/1		

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.01.2024 16:05

## Eiendom 3105-2078/453

Bruksnavn	Grunneiendom	Etablert dato	25.01.2022	Andel
Type	3105	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst
Kommunenr	2078	Beregnet areal	2639,8	Anmerket klage
Gårdsnr	453	Har festegrunner	Nei	Kulturminne
Bruksnr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning
Festenr		Seksjonert	Nei	
Seksjonsnr				

## Adresser (20)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Holandsveien 37	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 39	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 41	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 43	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 45	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 47	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 49	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 51	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 53	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 55	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 57	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 59	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 61	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 63	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 65	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 67	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 69	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 71	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 73	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker
Holandsveien 75	1718 Greåker	Moa	Greåker	Greåker

## Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.01.2022	Oppmålingsforretning	3105-2078/453	Mottaker	2640,1
		3105-2078/2	Avgiver	-2640,1
		3105-2078/435	Berørt	0
22.11.2023	Oppmålingsforretning	3105-2078/2	Avgiver	-2639,8
		3105-2078/453	Mottaker	2639,8
		3105-2078/435	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2078/453	Mottaker	0

## Bygninger (5)

### Bygg 1 av 5: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301293159	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	161/177	0/0	161/177
H02	Hovedetasje	2	138/156	0/0	138/156

## Bygg 2 av 5: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301293258	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	161/177	0/0	161/177
H02	Hovedetasje	2	138/156	0/0	138/156

## Bygg 3 av 5: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301293259	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	161/177	0/0	161/177
H02	Hovedetasje	2	138/156	0/0	138/156

## Bygg 4 av 5: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301293250	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	161/177	0/0	161/177
H02	Hovedetasje	2	138/156	0/0	138/156

## Bygg 5 av 5: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301293251	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	161/177	0/0	161/177
H02	Hovedetasje	2	138/156	0/0	138/156



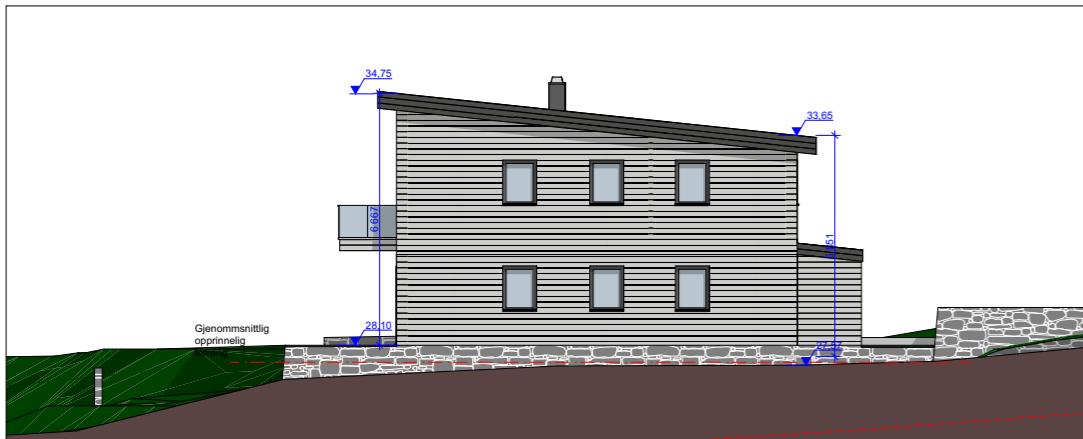
Fasade nord - hus 1

1:200



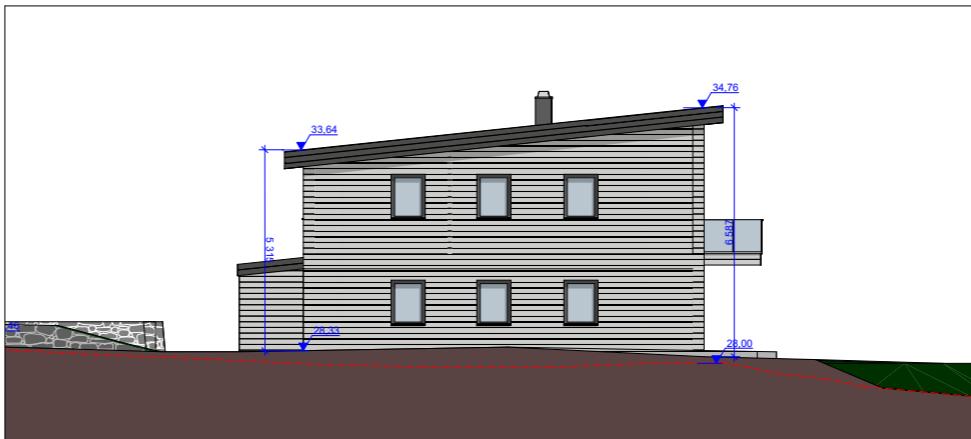
Fasade syd - hus 1

1:200



Fasade øst - hus 1

1:200



Fasade vest - hus 1

1:200

## Fase **Status Søknad**

ARKITEKT

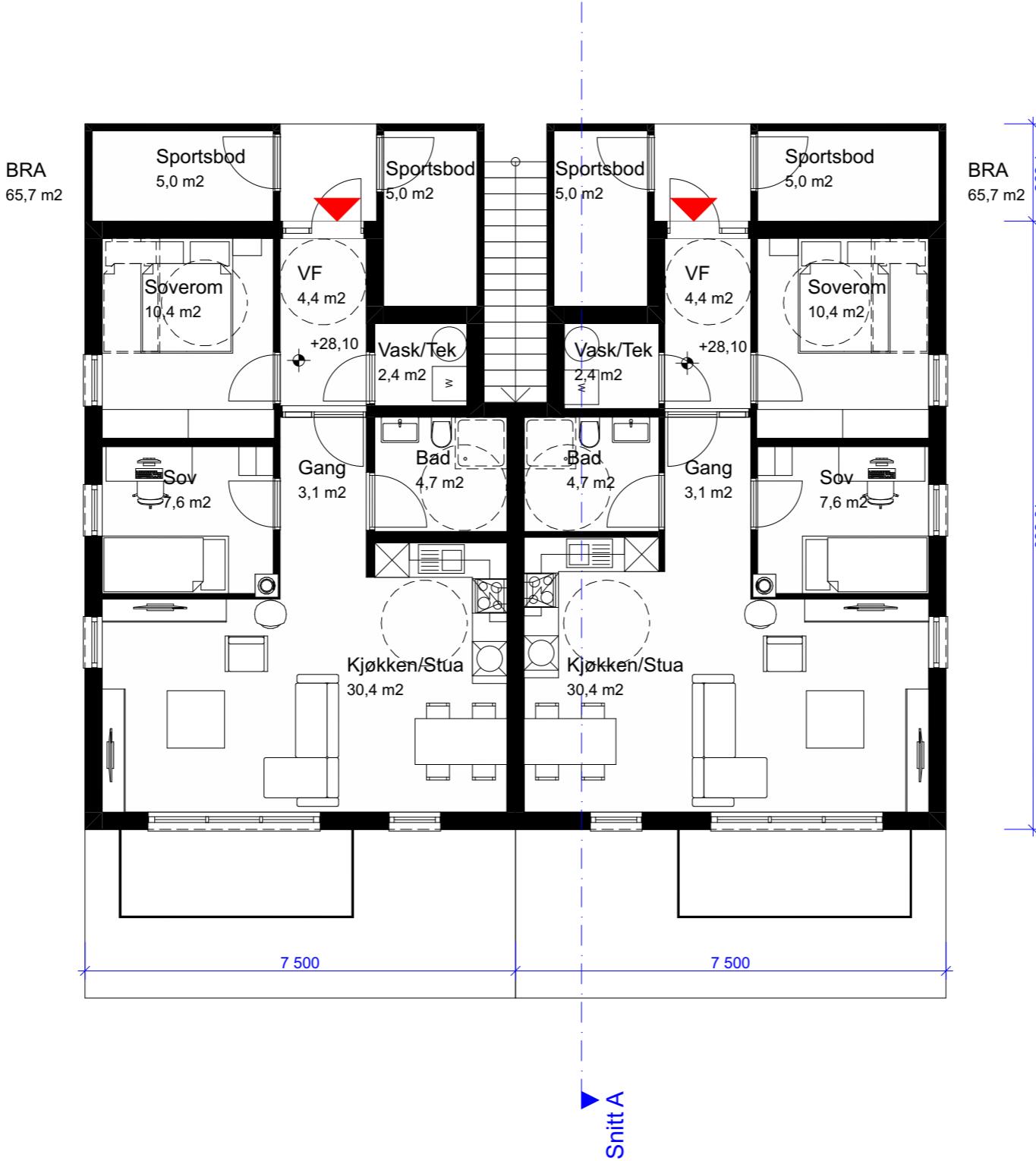
Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.no

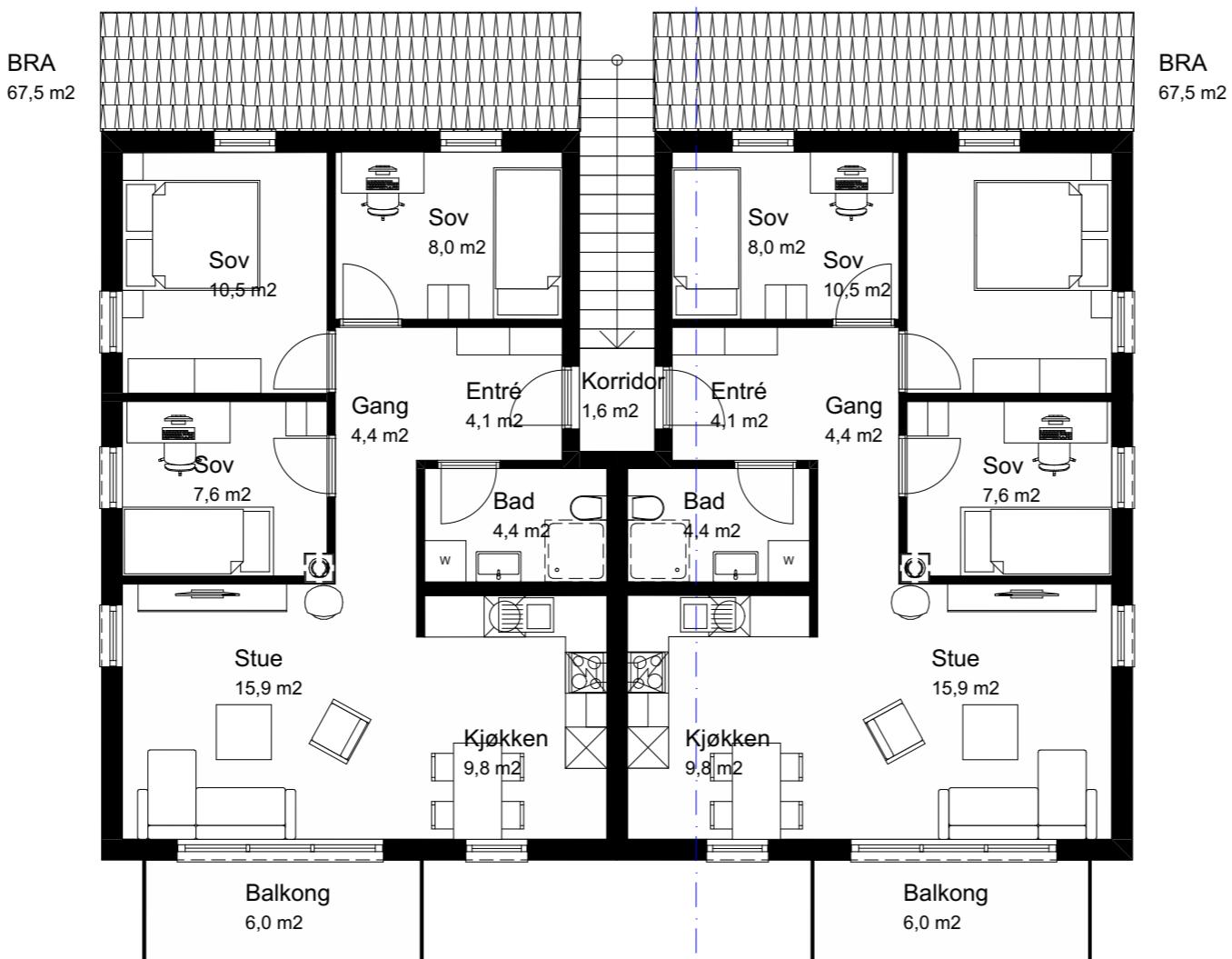
Pros

Vetabekkvejen Felt B2

Greåker

Tiltakshaver  <b>Morten Furuholem Holding AS</b> c/o Morten Furuholmen 0454 Oslo		Gnr./Bnr./Festenr.:  <b>2078/2</b>
		Filnavn 2117- Vetaberget-6.pln
		Dato 04.02.22
Type tegning:  <b>Fasader</b>		Sign. Kontroll <b>BB AA</b>
Foreløpig		Anbudstegning
Anmeldelsestegning		Arbeidstegning
Prosjekteringsunderlag		Ferdigtegning FDV
Prosjektnr.: 2117	Prosjek fork.: <b>VB</b>	Tegningsnr.:  <b>A-FA-040</b>
		Rev.dato. 04.02.2022
		Rev. A





Tegningsnr.  
**A-PL-022**

Revisjon nr.  
**A**

## Type tegning **Plan 2. Etasje**

**ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !**

#### Lokalisering:

## Fase **Status Søknad**

# ARKITEKT

Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.as

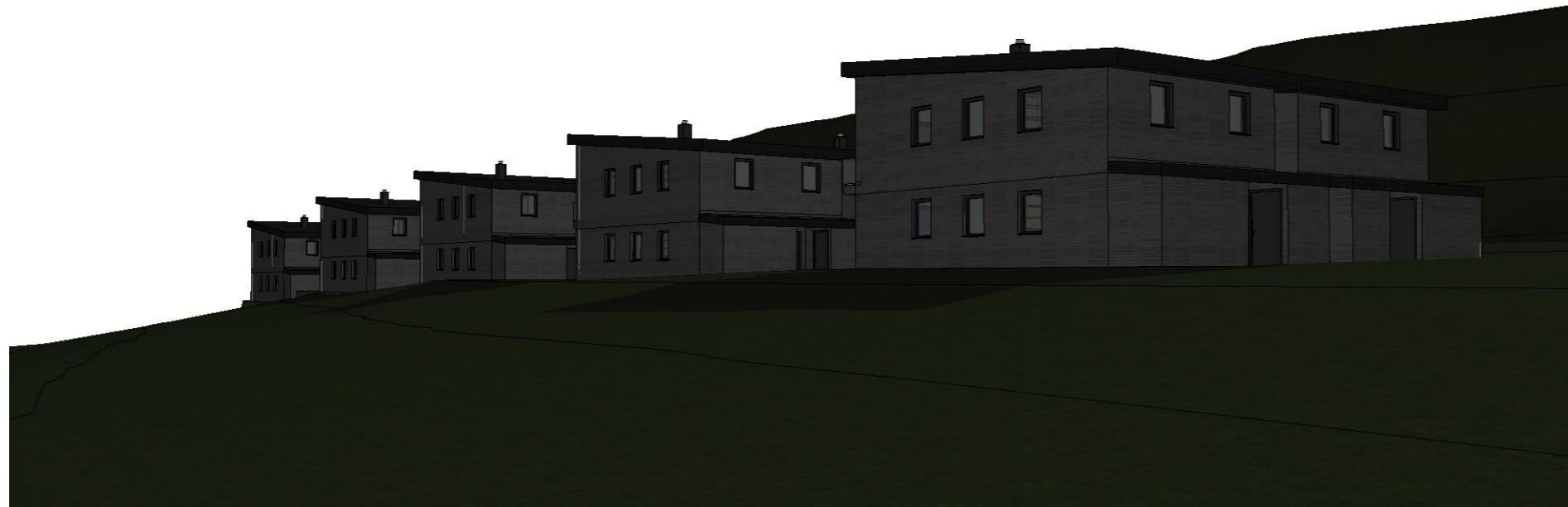
Prosjekt

Vetabekkveien Felt B2
Greåker

Type tegning: <b>Plan 2. Etasje</b>	Sign. <b>BB</b>	Kontroll <b>AA</b>
Foreløpig	Anbudstegning	Målestokk <b>A3: 1:100</b>
Anmeldelsestegning	Arbeidstegning	
Prosjekteringsunderlag	Ferdigtegning FDV	
Prosjektnr.: <b>2117</b>	Prosjek fork.: <b>VB</b>	Tegningsnr.: <b>A-PL-022</b>
		Rev.dato. 04.02.2022
		Rev. A



Syd-øst



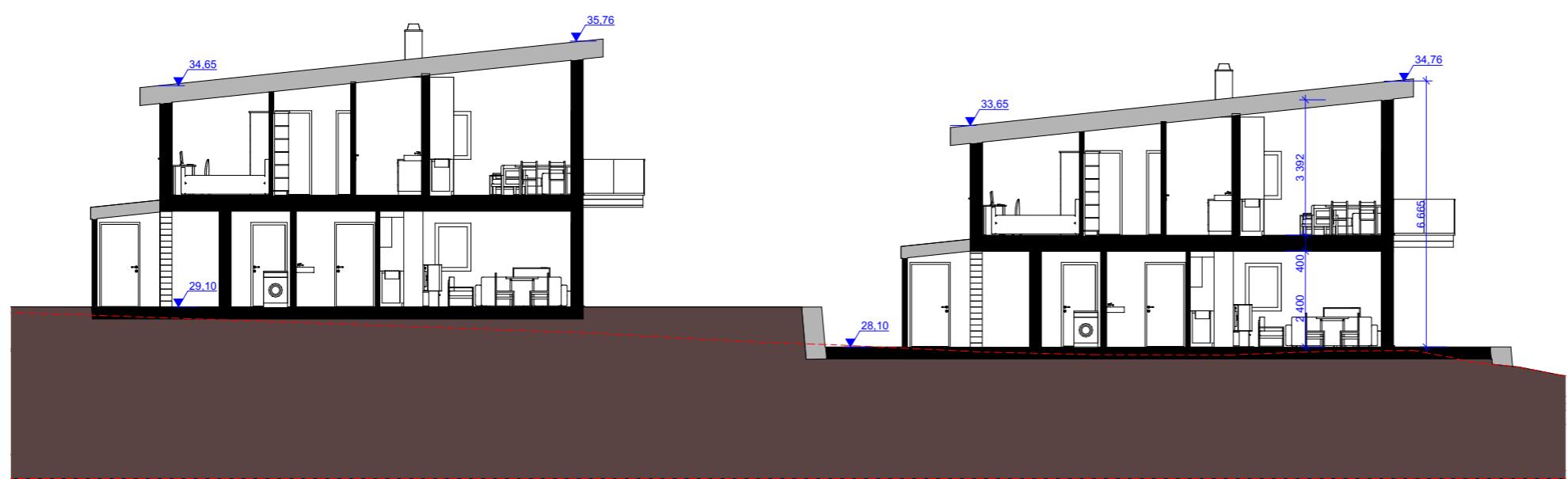
## Nord-vest



## Nord - enkelt bygg



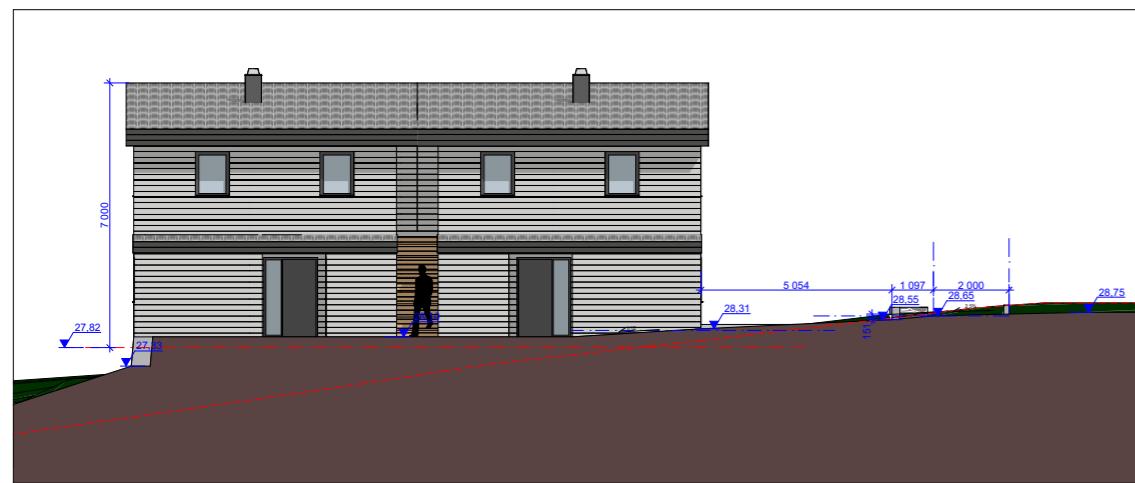
Syd - enkelt bygg



Snitt A

1:150

Tegningsnr. <b>A-SN-30</b>	Revisjon nr. <b>A</b>			
Type tegning <b>Snitt</b>	<b>ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !</b>			
Lokalisering:				
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	04.02.2022	Søknad	BB	AA
Fase <b>Status Søknad</b>				
<b>ARKITEKT</b>				
Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.as				
Prosjekt				
<b>Vetabekkveien Felt B2</b>				
<b>Greåker</b>				
Tiltakshaver				
<b>Morten Furuhollem Holding AS</b>				
c/o Morten Furuholmen				
0454 Oslo				
Gnr./Bnr./Festenr.: <b>2078/2</b>				
Filnavn 2117 Vetaberget-6.pln				
Dato 04.02.22				
Type tegning: <b>Snitt</b>				
Sign. Kontroll <b>BB AA</b>				
Foreløpig		Anbudstegning	Målestokk	
Anmeldelsestegning		Arbeidstegning	<b>A3: 1:150</b>	
Prosjekteringsunderlag		Ferdigtegning FDV		
Prosjektnr.: <b>2117</b>	Prosjek fork.: <b>VB</b>	Tegningsnr.: <b>A-SN-30</b>	Rev.dato. 04.02.2022	Rev. A



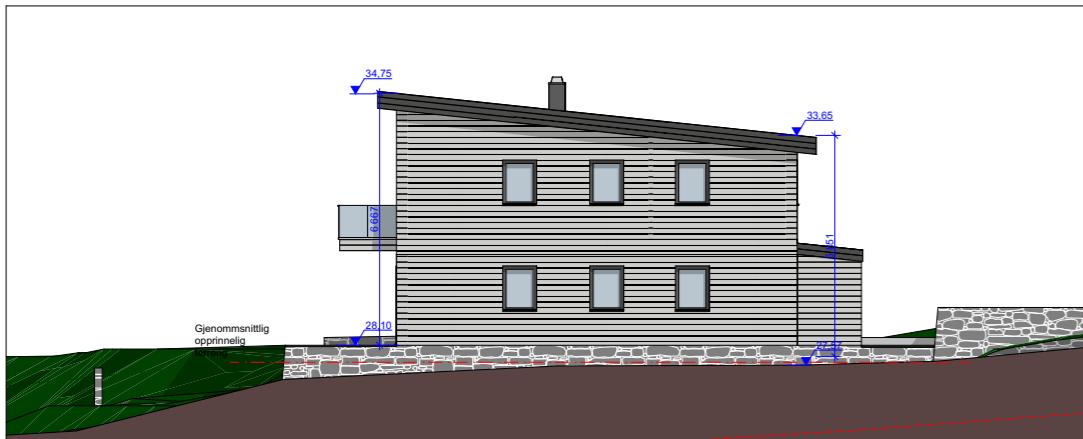
Fasade nord - hus 1

1:200



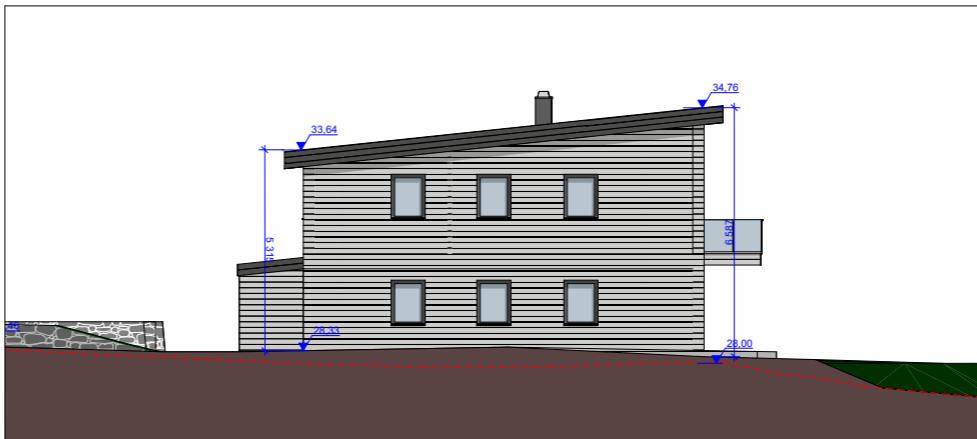
Fasade syd - hus 1

1:200



Fasade øst - hus 1

1:200



Fasade vest - hus 1

1:200

## Fase

# Status Søknad

ARKITEKT

Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.as

Projekt

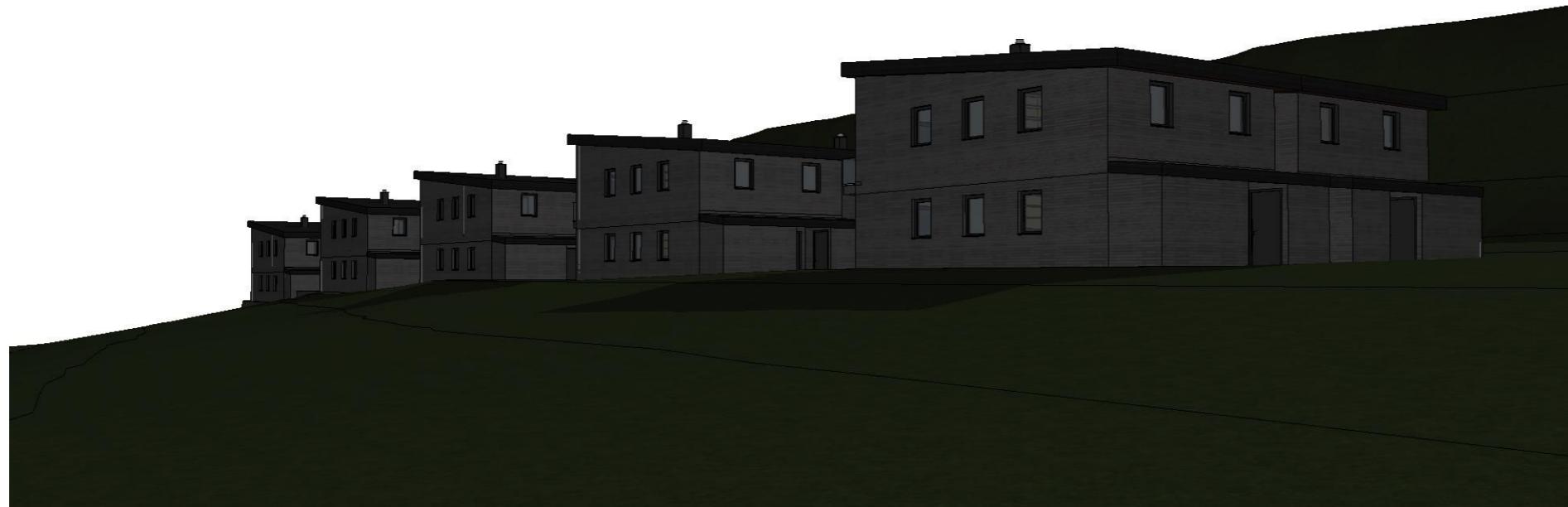
Vetabekkvejen Felt B2

Greåker

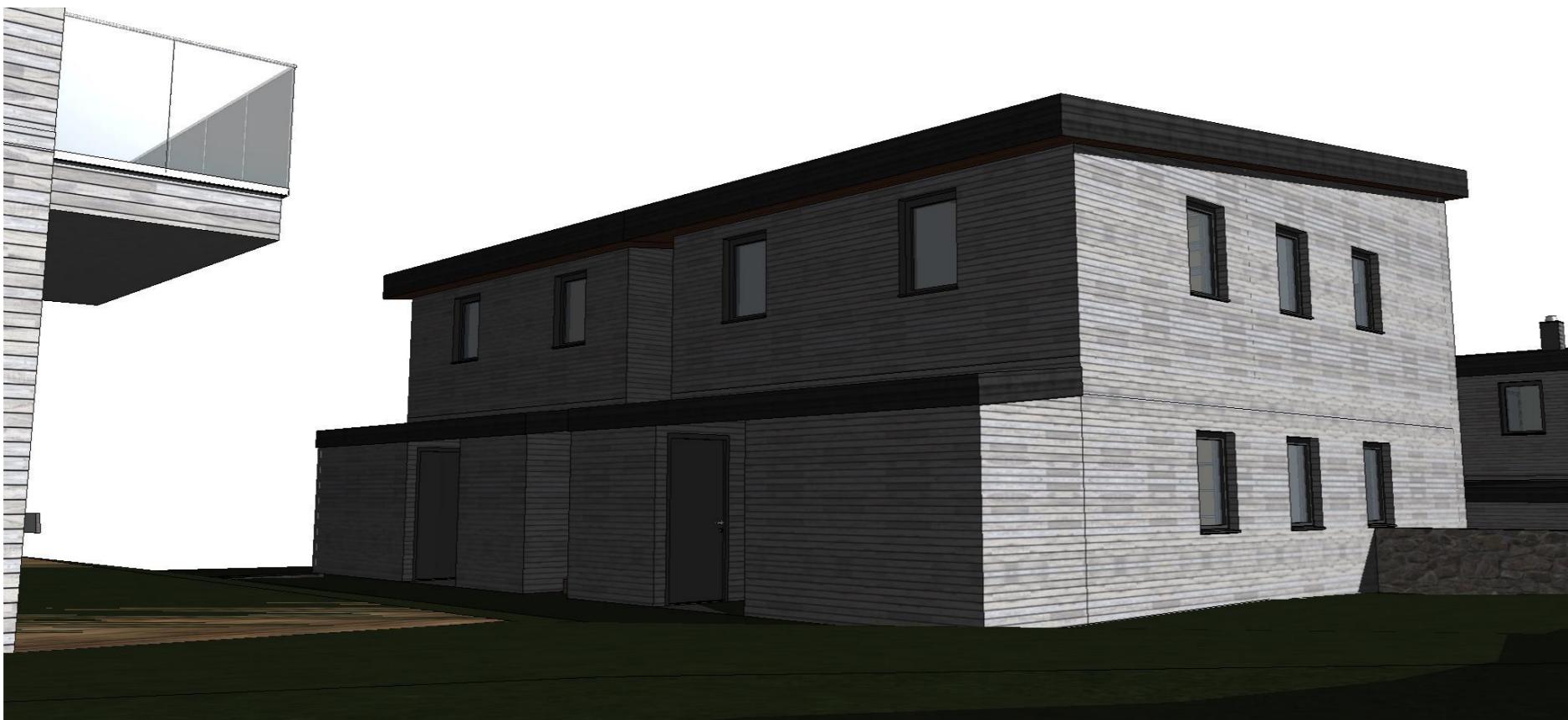
Tiltakshaver <b>Morten Furuholmen Holding AS</b> c/o Morten Furuholmen 0454 Oslo		Gnr./Bnr./Festenr.: <b>2078/2</b> Filnavn 2117- Vetaberget-6.pln	
		Dato 04.02.22	
Type tegning: <b>Fasader</b>		Sign. <b>BB</b>	Kontroll <b>AA</b>
Foreløpig		Anbudstegning	Målestokk <b>A3: 1:350, 1:200</b>
Anmeldelsestegning		Arbeidstegning	
Prosjekteringsunderlag		Ferdigtegning FDV	
Prosjektnr.: <b>2117</b>	Prosjek fork.: <b>VB</b>	Tegningsnr.: <b>A-FA-040</b>	Rev.dato. 04.02.2022
			Rev. A



Syd-øst



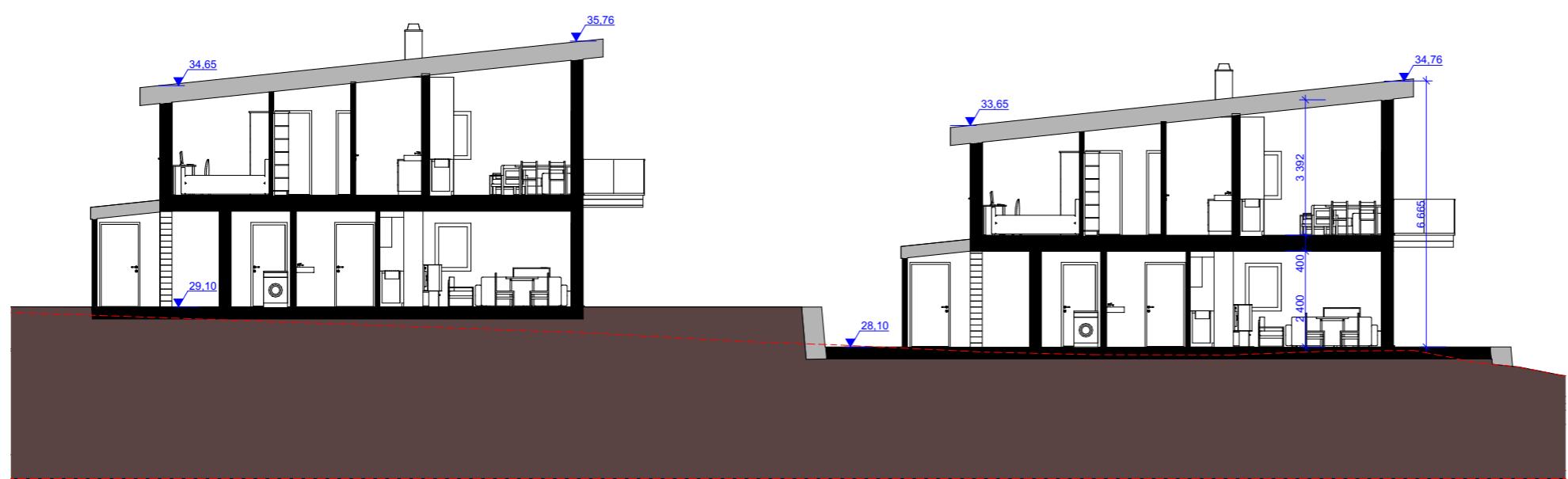
Nord-vest



## Nord - enkelt bygg



## Syd - enkelt bygg



Snitt A

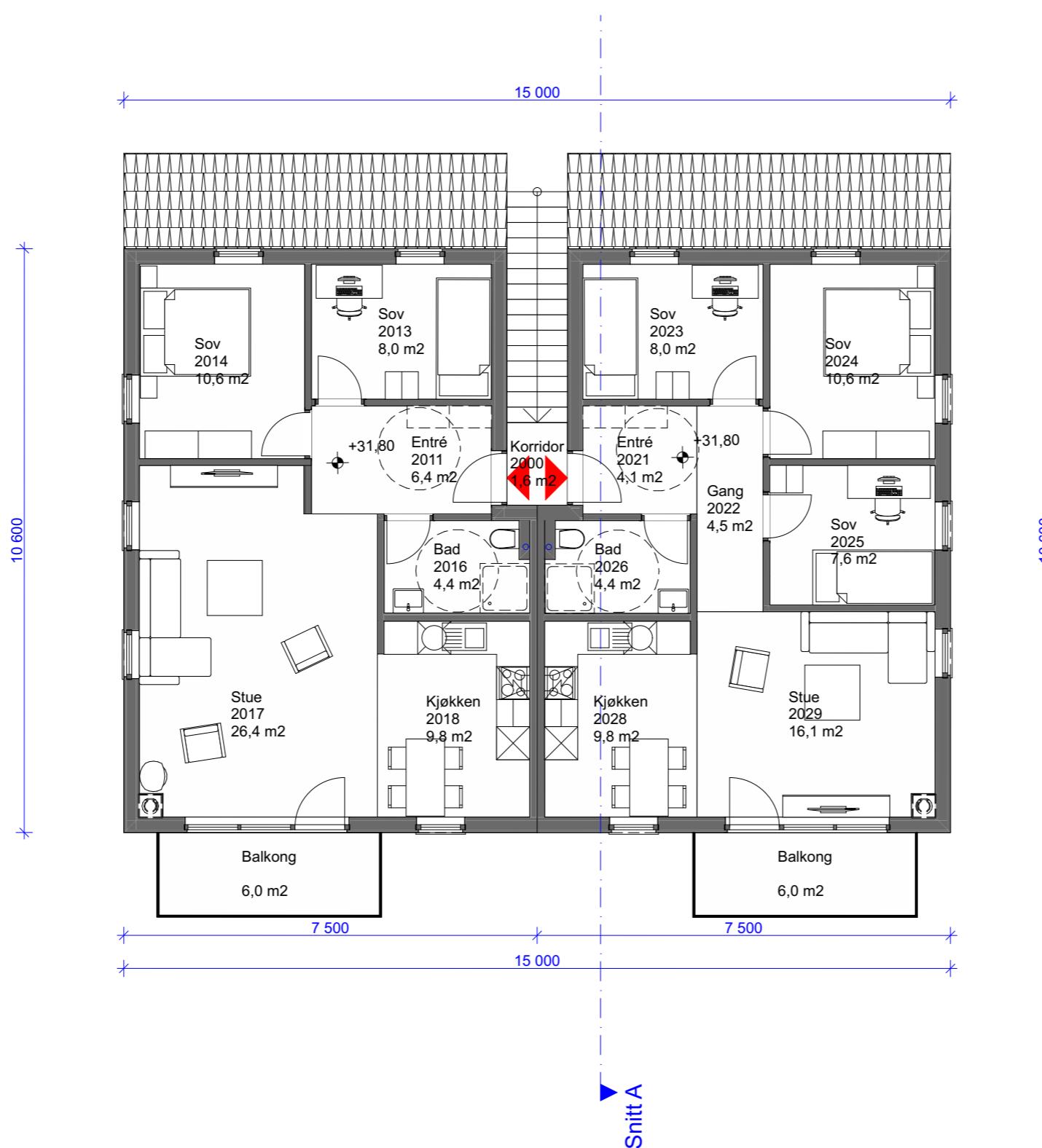
1:150



Tegningsnr.	A-PL-022	Revisjon nr.	C
-------------	----------	--------------	---

Type tegning	Plan 2. Etagje
--------------	----------------

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	04.02.2022	Søknad	BB	AA
B	13.11.2023	Søknad etter reguleringsending	NP	BB
C	22.01.2024	Peis flyttet	NP	BB

#### Fase Søknad

**ARKITEKT**

Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.as

Prosjekt	
----------	--

#### Vetabekkveien Felt B2

Greåker

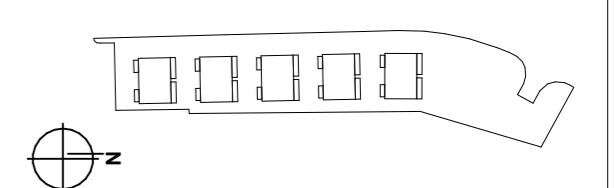
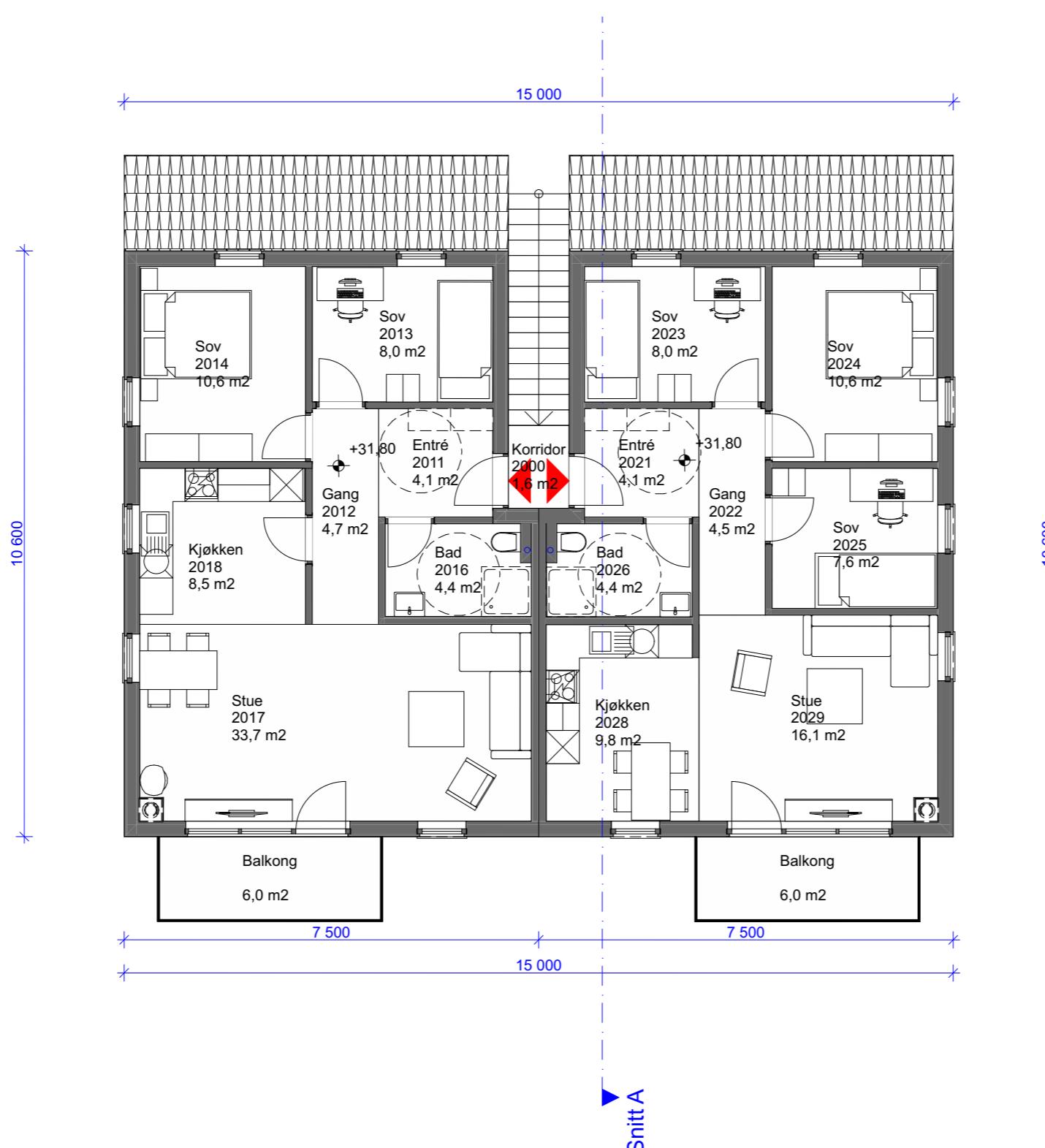
Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.:
Morten Furuholmen Holding AS	2078/2
c/o Morten Furuholmen	Filnavn 2117 Vetaberg-240125.pln
0454 Oslo	Dato 04.02.22

Type tegning:	Plan 2. Etagje	Sign.	Kontroll
Foreløpig	Anbudstegning	NP	BB
Anmeldelsestegning	Arbeidstegning		
Prosjekteringsunderlag	Ferdigtegning FDV		
Prosjektnr.: 2117	Prosjek fork.: VB	Tegningsnr.: A-PL-022	Rev dato. 22.01.2024 Rev. C

Tegningsnr.	A-PL-022	Revisjon nr.	C
-------------	----------	--------------	---

Type tegning	Plan 2. Etagje
--------------	----------------

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	04.02.2022	Søknad	BB	AA
B	13.11.2023	Søknad etter reguleringsending	NP	BB
C	22.01.2024	Peis flyttet	NP	BB

#### Fase Søknad

**ARKITEKT**

Arkitekt AS - 918 703 330 - Signalveien 20 - NO - 1597 Moss - bb@arkitekt.as

Prosjekt	
----------	--

#### Vetabekkveien Felt B2

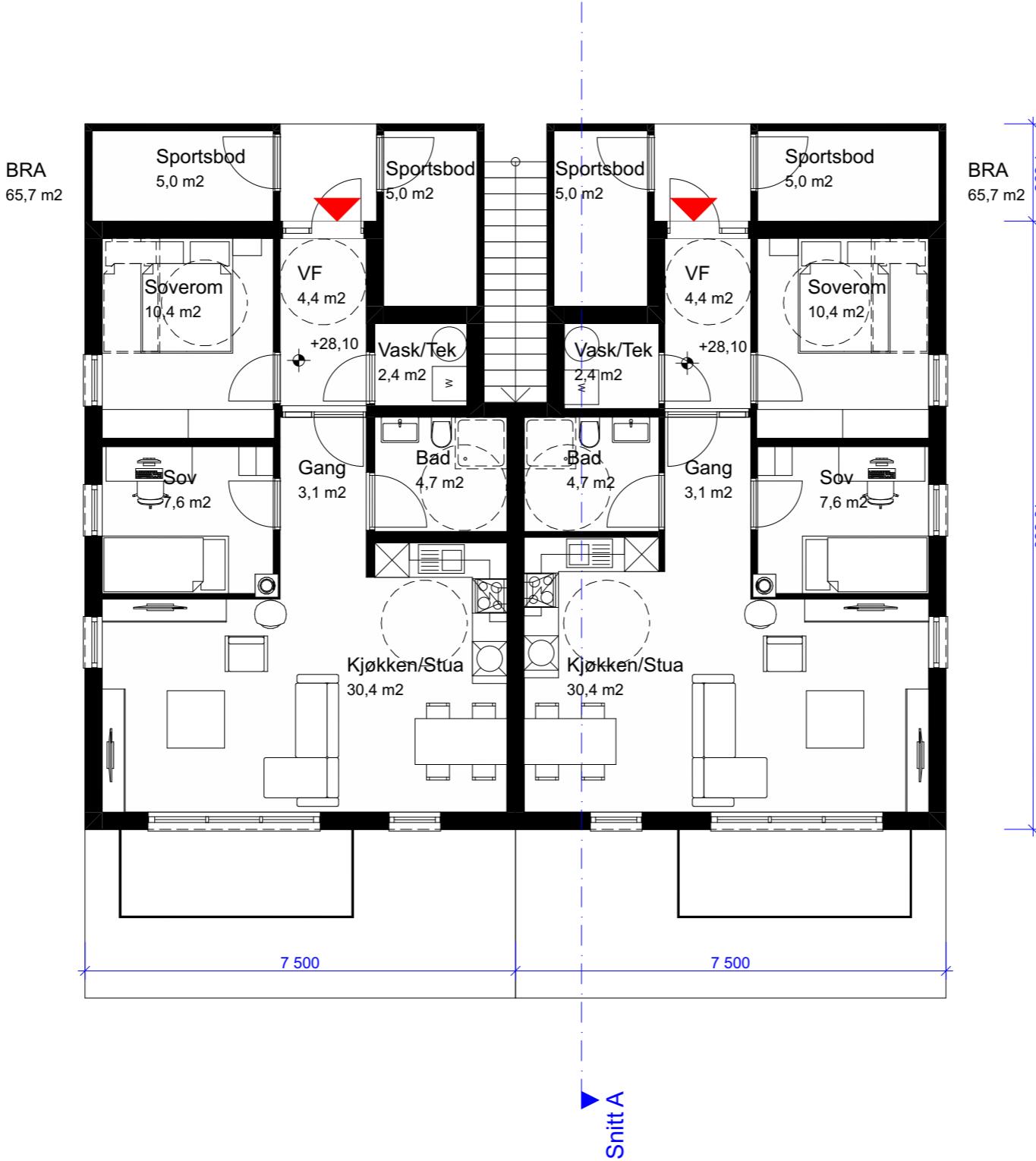
#### Greåker

Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.:
Morten Furuholmen Holding AS	2078/2
c/o Morten Furuholmen	Filnavn 2117
0454 Oslo	Vetabekk-240125.pln

Type tegning:	Plan 2. Etagje	Sign.	Kontroll
---------------	----------------	-------	----------

Foreløpig	Anbudstegning	Målestokk
Anmeldelsestegning	Arbeidstegning	A3: 1:100
Prosjekteringsunderlag	Ferdigtegning FDV	

Prosjektnr.: 2117	Prosjek fork.: VB	Tegningsnr.: A-PL-022	Rev.dat.: 22.01.2024	Rev. C
-------------------	-------------------	-----------------------	----------------------	--------





# Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på [krogsveen.no](http://krogsveen.no)

Boligsalg gjort enkelt



# Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på [krogsveen.no](http://krogsveen.no)

Flytt uten stress

Krogsveen Boligutleie

# Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se [krogsveen.no/utleie](http://krogsveen.no/utleie) eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



# Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.



 Krogsveen